NORDVIK

Prost Holms vei 233

4 soverom | 118 kvm | Enebolig



Velkommen til

Prost Holms vei 233

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
37	Om boligen
51	Nabolagsprofil
53	Tilstandsrapport
80	Egenerklæringsskjema
87	Andre vedlegg
333	Kontaktinfo
336	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
339	Forbrukerinformasjon om budgivning
340	Budskjema

Salgsoppgave produsert 05.11.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker kjedet enebolig over to plan. Tre flotte, solrike uteplasser og stor garasje med bod. Stue og kjøkken fra 2025.

Prisantydning	**5 490 000,-**
Omkostninger	**9 496,-**
Totalpris	**5 954 755,-**
Fellesgjeld	**455 259,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**7 560,-**
BRA-i	**118 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1985**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

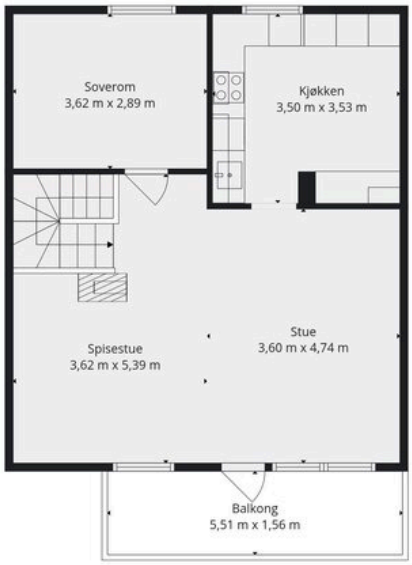
Velkommen til Prost Holms vei 233 - Presentert av Idriss Eliassy i Nordvik Bolig!

Lys kjedet enebolig over to plan med luftig stue, tre fine uteplasser, og garasje på 30 m². Boligen har en utmerket planløsning for barnefamilier med hele fire soverom, bad med vaskeromsdel i tillegg til et separat toalett. Det absolutte høydepunktet er oppholdsrommene i andre etasje, som ble lekkert fornyet i 2025. Her får du en stue med fantastisk takhøyde, samt et stort og moderne kjøkken med mørke fronter og integrerte hvitevarer. Uteplassene er fantastiske, med en sørvendt terrasse på ca. 20 m², veranda på ca. 8 m² og en lun platting på baksiden på ca. 26 m².

Et etablert og familievennlig nabolag på Holt Vestvollen, med kort gangavstand til Sten-Tærud skole, buss og flotte turmuligheter!

Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 57 kvm
Total BRA: 57 kvm



2. etasje

Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.



I andre etasje finner du den imponerende og luftige stuen, som ble lekkert pusset opp i 2025 med nytt, moderne laminatgulv og nymalte flater.

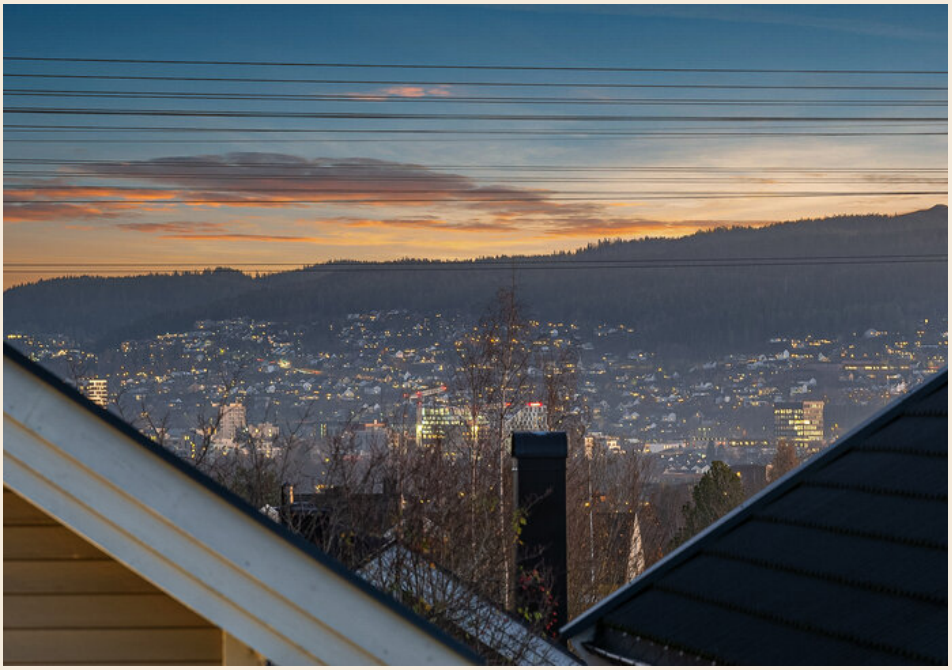
Kveldsstemning i spisestuen
med hyggelig utsyn





Skjermet uteplass under det
overbygde taket.





Utsikt mot Rælingen

Utsyn mot det etablerte og barnevennlige boligområdet.





Den sydvendte verandaen i andre etasje har tredekke og plass til sittegruppe.



Stuen preges av en fantastisk takhøyde med synlig mønedrager og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en herlig romfølelse.





Stuen har en meget fleksibel planløsning med god plass til både en stor, komfortabel sofagruppe og en romslig spisedel til hyggelige middager.

En koselig Tenderflame sørger for lun stemning.





Fra spiseplassen er det direkte gjennomgang til det tilstøtende kjøkkenet.



Det stilrene kjøkkenet ligger i en sosial, delvis åpen løsning mot stuen og ble fullstendig fornyet i 2025.

Ekstra benkeplass under skråtaket som passer utmerket som en frokoststasjon, eller kaffehjørne.





Innredningen fremstår moderne med slette, mørke fronter, lekre gullfargede håndtak og en delikat, lys benkeplate med marmorert mønster og underlimt oppvaskkum.

Rommet er optimalt utnyttet med gode oppbevaringsløsninger i overskap, benkeskap og et smart hjørneskap med karusellfunksjon.





Legg merke til detaljene - Underlimt oppvaskkum , stemningsfull belysning, sorte slette fronter og stilfulle håndtak i gull.

Kjøkkenet er komplett utstyrt med integrerte hvitevarer for en sømløs finish som induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn i høyskap, oppvaskmaskin, samt kjøleskap og fryseskap i benk, mens en vegghengt ventilator med kullfilter sørger for effektivt avtrekk





God plass til sosiale måltider i tilknytning til stue og kjøkken.





Denne etasjen inneholder i tillegg ett av fire soverom.

Rommet er malt i en moderne, dyp kontrastfarge som skaper en rolig atmosfære med god plass til både seng og en romslig arbeidsplass med skrivebord.



Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 61 kvm
Total BRA: 91 kvm



Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Vel innenfor døren blir du møtt av en lys og innbydende entré med mørke, gulvfliser og lyse takplater med moderne belysning.





Her er det montert praktiske knagger til yttertøy, og det er god plass til ulike oppbevaringsløsninger.

Entréen leder direkte inn til en romslig og luftig gang med pent laminatgulv og en elegant, sortmalt trapp med lyse tretrinn som fører opp til andre etasje.



Hovedsoverommet i første etasje er et lunt og elegant rom med moderne laminatgulv og dype, lune veggflater i en behagelig gråbrun nyanse.





Rommet har god plass til dobbeltseng med nattbord, samt mulighet for garderobeløsning.

Det andre soverommet i første etasje er et koselig barnerom eller gjesterom med lyse, delikate vegger. Rommet kan smart utnyttes med en funksjonell skrivebordsplass under vinduet og mye lagringsplass i form av plass til garderobeløsninger.





Det tredje soverommet har laminatgulv, tidløse veggflater, et stort vindu som gir godt med dagslys, og plass til seng og skrivebord.



Boligen har et funksjonelt bad og vaskerom i første etasje, samt et praktisk, separat toalettrom perfekt for en travel familiehverdag.





Boligens bakside med platting i treverk og usjenert uteområde.





Stemningsfull uteplass på baksiden av huset om kvelden.

Plattingen på baksiden har god plass til stor spisegruppe.








233


233



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
47-0109/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Andel)

Adresse og betegnelse
Prost Holms vei 233, 2019 SKEDSMOKORSET
Gnr 36, bnr 5 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune
Andelsnr 111 i Vestvollen Terrasse Borettslag, org.nr. 948722852

Selgere
Kim Kaasene
Liv-Tone Kaasene

Kjøpesum og omkostninger
5 490 000,- (Prisantydning)
455 259,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 945 259,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 496,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 996,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 954 755,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 964 255,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Ved papirbasert tinglysing av pantedokument tilkommer en tilleggskostnad på kr 290,- for pantattest. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1985

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 118 kvm
BRA-e: 30 kvm
Totalt BRA: 148 kvm
TBA: 54 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 61 kvm. Entré, gang, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom og kombinert bad/vaskerom.
BRA-e: 30 kvm. Bod og garasje.
Total BRA: 91 kvm.
TBA: 46 kvm. Terrasse og platting.

2. etasje:
BRA-i: 57 kvm. Stue, soverom og kjøkken.
Total BRA: 57 kvm.
TBA: 8 kvm. Veranda.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Garasjen har en bod på ca 9 m² i enden.

Innhold
Boligen inneholder i dag:
1. etasje: entré, tre soverom, bad/vaskerom, toalettrom og bod.
2. etasje: stue, soverom og kjøkken.

Øvrige arealer:
- Veranda på ca. 8 m²
- Terrasse og platting på totalt 46 m²
- Disponerer garasje på 30 m² med bod på ca. 9 m²

Standard
Entré
Boligen har et særdeles flott og representativt inngangsparti med en koselig, sørvendt markterrasse på ca. 20 m² belagt med terrassebord, som er en perfekt plass for en hyggelig sittegruppe til å nyte solfylte dager. I tilknytning til inngangspartiet er det en koselig hageflekk. Vel innenfor døren blir du møtt av en lys og innbydende

entré med mørke, gulvfliser og lyse takplater. Her er det montert praktiske knagger til yttertøy, og det er god plass til ulike oppbevaringsløsninger. Entréen leder direkte inn til en romslig og luftig gang med pent laminatgulv og en elegant, sortmalt trapp med lyse tretrinn som fører opp til andre etasje.

Stue
I andre etasje finner du den imponerende og luftige stuen, som ble lekkert pusset opp i 2025 med nytt, moderne laminatgulv og nymalte flater. Rommet preges av en fantastisk takhøyde med synlig mønedrager og store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en herlig romfølelse. Stuen har en meget fleksibel planløsning med god plass til både en stor, komfortabel sofagruppe og en romslig spisedel til hyggelige middager. En koselig Tenderflame sørger for lun stemning. Fra stuen er det direkte utgang til en flott, sydvendt veranda på ca. 8 m² med idyllisk utsikt og herlige solforhold. Verandaen er det perfekte stedet for å nyte en rolig morgenkaffe med et flott og åpent utsyn over det fredelige nabolaget.

Kjøkken
Det stilrene kjøkkenet ligger i en sosial, delvis åpen løsning mot stuen og ble fullstendig fornyet i 2025. Innredningen fremstår moderne med slette, mørke fronter, lekre gullfargede håndtak og en delikat, lys benkeplate med marmorert mønster og underlimt oppvaskkum. Kjøkkenet er oppgradert med en stor, sammenhengende benkesone og en praktisk sidebenk under skråtaket som gir rikelig med arbeidsflate. Rommet er optimalt utnyttet med gode oppbevaringsløsninger i overskap, benkeskap og et smart hjørneskap med karusellfunksjon, supplert med integrert belysning under overskapene. Kjøkkenet er komplett utstyrt med integrerte hvitevarer for en sømløs finish som induksjonstopp, stekeovn, mikrobølgeovn i høyskap, oppvaskmaskin, samt kjøleskap og fryseskap i benk, mens en vegghengt ventilator med kullfilter sørger for effektivt avtrekk. Vinskapet følger ikke med i salget.

Bad
Boligen har et funksjonelt bad og vaskerom i første etasje, samt et praktisk, separat toalettrom perfekt for en travel familiehverdag. Badet og vaskerommet har flislagte gulv og vegger. Det er utstyrt med et vegghengt servantskap, gulvstående toalett og et avslappende badekar med dusjgarnityr. Vaskeromsdelen har praktisk opplegg for vaskemaskin og god plass til tørketrommel, med ventilasjon via avtrekksventil i himlingen. Dette rommet har et oppgraderingsbehov, noe som gir deg en perfekt mulighet til å skape ditt eget drømmebad helt etter egen smak. Det separate toalettrommet ligger også i første etasje og er pent innredet med gulvstående toalett, servantskap med servant og speil med belysning.

Soverom
Med totalt fire soverom er dette en perfekt familiebolig hvor alle kan få sitt eget private fristed, og rommene fremstår som moderne, funksjonelle og møbleringsvennlige. Hovedsoverommet i første etasje er et lunt og elegant rom med moderne laminatgulv og dype, lune veggflater i en behagelig gråbrun nyanse. Rommet har god plass til dobbeltseng med nattbord og garderobeløsninger. Det andre soverommet i første etasje er et koselig barnerom eller gjesterom med lyse, delikate vegger. Rommet kan smart utnyttes med en funksjonell skrivebordsplass under vinduet og mye lagringsplass i form av plass til garderobeløsninger. Det tredje soverommet har laminatgulv, tidløse veggflater, et stort vindu som gir godt med dagslys, og plass til seng og skrivebord. Fra gangen på denne siden er det direkte utgang til en stor, skjermet platting på ca. 26 m². Det fjerde soverommet ligger sjarmerende til under skråtaket i andre etasje og er malt i en moderne, dyp kontrastfarge som skaper en rolig atmosfære med god plass til både seng og en romslig arbeidsplass med skrivebord.

Lagring
Boligen har meget gode og fleksible lagringsmuligheter for en aktiv familie, både innendørs og utendørs. Innvendig finner du en praktisk og letttilgjengelig bod i første etasje, i tillegg til ekstra lagringsplass på et kaldt loft med adkomst via en loftsluke i stuen. Utvendig disponerer boligen en romslig garasje på totalt 30 m² som i bakkant har en stor, ekstern bod på ca. 9 m², noe som er ideelt for oppbevaring av sportsutstyr, verktøy, bildekk og hagemøbler gjennom vinteren.

Teknisk
Boligen holder en god teknisk standard med funksjonelle løsninger som forenkler hverdagen. Det elektriske anlegget har et moderne sikringsskap med automatsikringer som er praktisk plassert i gangen. Sanitæranlegget består av innvendige avløpsrør i plast, samt vannledninger i plast etter rør-i-rør-systemet og kobberrør, som er praktisk plassert i et eget fordelerskap med installert lekkasjestopper. En romslig varmtvannsbereder med en kapasitet på ca. 200 liter sørger for rikelig med varmtvann til hele familien. Ventilasjonen i boligen ivaretas av mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekk fra våtrommene, i tillegg til kullfilterventilatoren på kjøkkenet. Oppvarmingen er basert på effektive og varierte løsninger med en luft-til-luft-varmepumpe i gangen, elektriske varmekabler på badet og en frittstående Tenderflame som gir ekstra varme og hygge på kalde dager.

Parkering
Det medfølger enkel garasje oppført som bindeledd mellom boligene, samt to biloppstillingsplasser foran garasjen. Det er tilrettelagt for elbillading via godkjent 3-faskontakt (ladeboks er ikke montert).

Borettslaget disponerer oppmerkede gjesteparkeringsplasser samt to felles ladeplasser for beboere og gjester. Ekstra nummererte beboerparkeringsplasser utendørs tildeles etter venteliste mot en leie på kr 350,- per måned.

Modernisering og påkostninger

Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2025:
- Installert kjøkkenventilator med kullfilter

Ukjent årstall:
- Bad: Lagt nye fliser over eksisterende fliser
- Installert luft-til-luft-varmepumpe
- Elektrisk anlegg: Ettermontert åpne stikkontakter

Ifølge selgers egenerklæring er følgende arbeid utført:

2025:
- Ny kjøkkeninnredning montert av IKEA, med rørleggerarbeid utført av Rørprosjektet AS og elektrisk arbeid utført av Boligelektrikeren AS
- Vaskerom og bad: Flyttet varmtvannsbereder og lagt opp nye rør og tilkobling til vaskemaskin utført av Rørprosjektet AS, samt elektrisk opplegg utført av Boligelektrikeren AS
- Elektrisk anlegg: Nytt el-anlegg på kjøkken, utskifting og supplering av stikkontakter, samt montert overspenningsvern og 3-fas kontakt i garasje utført av Boligelektrikeren AS
- Overflater: Lagt nytt gulv i stue og kjøkken i 2. etasje, kledd inn og pusset/malt trapp, samt malerarbeid og listing

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørprosjektet AS har flyttet varmtvannsbereder og lagt opp nye rør og kobling til vaskemaskin i 2025. Boligelektrikeren AS har lagt opp sikker kontakt til varmtvannsbereder og flyttet stikkontakter til vaskemaskin og tørketrommel på vaskerom også i 2025. Overflatebehandlet gulv og vegger med flis på flis.
1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke fornyet.
1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei
Eventuell kommentar: Kun informert branntilsyn om at vi ikke har koblet ildsted til pipen.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
Boligelektrikeren AS har lagt opp nytt elektrisk anlegg på kjøkkenet i forbindelse med oppussing. De har lagt opp flere og byttet ut gamle stikkontakter i stue, i mellomgang nede, på ett av barnerommene og utendørs. De har også lagt opp overspenningsvern for lading av bil på 3-fas kontakt i garasje. Alt dette ble gjort i 2025.
4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Deler av det ble kontrollert i forbindelse med oppgraderinger, men ingen full elkontroll.
4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei
Eventuell kommentar: 3-fas kontakt med overspenningsvern slik at man kan lade bil i garasjen.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørprosjektet AS koblet nytt rørsystem opp til kjøkkenet i forbindelse med oppussing. Flyttet og koblet varmtvannsbereder og vaskemaskin til nytt uttak. Gjort i 2025.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenoverte kjøkkenet i 2025. IKEA utførte monteringen av kjøkkenet, Boligelektrikeren AS gjorde alt av elektrisk arbeid i forbindelse med dette. Rørprosjektet AS gjorde alt av rørleggerarbeid i forbindelse med dette. Tømrer Kruno har lagt nytt gulv i stue og kjøkken i 2.etasje, kledd inn trinnene i trappen, malt og pusset denne, samt gjort mesteparten av malingsjobben i stue og kjøkken, og listet på nytt rundt vinduer, gulv og hele kjøkken. Alt i 2025.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Ja
Beskriv: Noe fuktig i utebod, så anbefaler å ikke lagre ting rett på gulvet.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Sprekker i mur ifbm trapp utvending.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja
Beskriv: Hatt mus i uteboden én vinter. Noe sølvkre på

badet og skjeggkre sett andre steder. Lenge siden det har vært observert nå.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Varmepumpen er eldre, men fungerer. Ikke gjennomført service.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja
Beskriv: Utekran har en sprekk så denne lekker. Mulig rørlegger kan bytte kun deler ytters ved røret så fungerer den som den skal igjen.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Hørt snakk om at det skal installeres vannmålere i alle enheter, men vet ikke mer om dette.

Tilleggsinfo fra selger:
- Rainshowerdelen av dusjarmaturet er bare enkelt koblet på, men der er det lekkasje så vi har ikke brukt den.
- Varmekablene på badet er noe ustabile. De fungerer som regel som normalt, men det hender at de plutselig ikke fungerer som de skal. Vi opplever også at de ikke alltid regulerer seg riktig i forhold til innstillingen på termostaten.

Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Bygningssakkyndig
Ola Sætersmoen v/Rambøll Norge AS

Byggemåte
Bygning:
Kjedet enebolig over to plan, oppført i 1985. Yttervegger er oppført med isolert trebindingsverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret (bestående av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre), kledd med liggende bordkledning av treverk. Grunnmur med ringmur av betong og støpt plate på mark hvor gulvkonstruksjonen inkludert varmeisolasjon i hovedsak ligger over terrengnivå.

Tak:
Tradisjonell saltakkonstruksjon oppført som sperretak med mønedrager i trekonstruksjon. Deler av takkonstruksjonen har ikke loftsrom, og innvendig er mønedrager synlig i stue. Kaldt loft med tilgang via loftsluke i stue i 2. etasje. Taktekking med metallplater (steinbelagte metallplater, opplyst skiftet i 2018–2020). Ventilering via luftespalte mellom taktekking og undertak. Takrenner, nedløp, beslag, snøfangere og stigetrinn til pipe er av metall.

Pipe/Ildsted:
Pusset elementpipe innvendig, heldekkende beslag utvendig av metall. Sotluke montert i 1. etasje. Det er ikke montert ildsted. Boligen har en ovn for fyring av lampeolje etc. montert i 2. etasje.

Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Vinduer:
I hovedsak malte trevinduer med tolags isolerglass av nyere dato. Ett vindu i 1. etasje fremstår å være fra opprinnelig byggeår.

Dører:
Inngangsdør og verandadører av treverk med glassfelt. Malte profilerte innvendige dører.

Trapper/adkomst:
Utvendig trapp i treverk. Innvendige trapper og rekkverk av treverk.

Balkong/terrasse:
Utgang fra stue til sydvendt veranda på ca. 8 m², belagt med terrassebord og rekkverk av treverk. Utgang fra 1. etasje til platting på terreng, belagt med terrassebord. Inngangspartiet er en vestvendt terrasse på omtrent 20 m², belagt med terrassebord og veggmontert utebelysning.

Garasje:
Garasjen utgjør et bindeledd mellom de kjedede eneboligene og er oppført med trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende panel. Garasjen er fundamentert delvis på betongmur og delvis på mur av lettklinkerblokker. I bakkant av garasjen er det etablert en bod for oppbevaring. Bygget er ikke tilstandsvurdert iht. forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer: Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer. Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges. Kostnadsestimat: kr 20 000 - 100 000,-
- Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Risikoen for svikt i tettesjiktet vurderes derfor som økt, og omfattende oppgradering eller full rehabilitering må påregnes innen overskuelig fremtid. Kostnadsestimat: kr 200 000 - 500 000,-

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen, og det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning i takkonstruksjonen, som kan føre til mugg, råte og redusert levetid på konstruksjonen.
- Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng: Det er påvist setninger i fundamenter. Setninger i fundamenter kan føre til skjevheter og redusert stabilitet, med risiko for videre deformasjoner og funksjonssvikt.
- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger: Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
- Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen, og ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.
- Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

I tilstandsrapporten er følgende forhold angitt som forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger boligen: Integrerte hvitevarer på kjøkkenet med unntak av vinskap.

Følgende hvitevarer medfølger ikke: Vinskap, vaskemaskin og tørketrommel

Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Alle de mørke garderobeskapene med innredning
- Lysekronen som henger over spisebordet i stuen.

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie
Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er D
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektrisitet og varmepumpe. Luft-til-luft-varmepumpe samt gulvvarme på bad. Det er elementpipe med sotluke, men det er ikke montert ildsted. I 2. etasje er det montert en ovn for fyring med lampeolje.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 16 098 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 7 560,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: Nedbetaling av andel fellesgjeld, grunnpakke kabel-TV/internett, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel samt normal drift og vedlikehold.

Felleskostnadene fordeler seg slik:
Felleskostnader: kr 4 311,-
Kabel - TV: kr 663,-
Stipulert renter: kr 1 963,-
Stipulerte avdrag: kr 623,-

Kostnad knyttet til vannforbruk dekkes av den enkelte andel med et a-kontobeløp som innkreves gjennom de månedlige felleskostnadene, med årlig avregning etter at kommunal oppgave foreligger.

Borettslaget planlegger installasjon av kommunale og individuelle vannmålere med forventet oppstart etter nyttår. Samlet lånebehov for prosjektet og generelt vedlikehold er anslått til 3,5–4 millioner kroner, og styret har fullmakt fra generalforsamlingen til å ta opp nødvendig lån samt reforhandle lånevilkår. Dette vil kunne påvirke felleskostnadene og/eller andel fellesgjeld.

På svar fra styreleder den 16.11.2026 vedrørende økte kostnader/prosjekter/viktig informasjon er følgende orientert: Megleropplysningene skal være oppdaterte. Det ble i våres vedtatt en mindre låneopptaksramme som ikke er effektuert enda. Budsjett for 2027 er ikke klart, men det ligger til grunn at det vil bli en justering som følger av økt prisnivå og kommunale avgifter.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter faktureres borettslaget og er dekket gjennom de månedlige felleskostnadene.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Årlig bygningsforsikring inkludert i felleskostnader.
- Alarm fra Verisure kr 399,- pr mnd.
- Kabel-tv/internett fra Telia med grunnpakken inkludert i felleskostnader.
- Omtrentlig årlig kostnad for andre fyringskilder: Ikke oppgitt. Hvilke andre oppvarmingskilder finnes? Varmepumpe. Tenderflame i 2.etasje. Fylles med Tenderfuel (kjøpt på Bohus). Varmer veldig godt om vinteren.

Strøm og andre kostnader som f.eks. innboforsikring, fyring m.m. kommer i tillegg.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 338 751,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 355 004,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har kollektiv avtale med Telenor på TV/internett via fiber. Kabel-TV er spesifisert som en egen post i felleskostnadene på kr 663,- pr. måned.

Borettslaget

Om borettslaget
Vestvollen Terrasse borettslag (org.nr. 948 722 852) består av 129 andeler og er tilknyttet BORI BBL som forretningsfører. Borettslaget har egen nettside: www.vestvollenterrasse.no.

Hovedpunkter fra ordinær generalforsamling 20.04.2026:
- Årsregnskapet for 2025 ble godkjent og resultatet overført til egenkapital.
- Styrets årsorientering for perioden 2025/2026 ble tatt til etterretning.
- Styrehonorar for perioden 2025–2026 ble fastsatt til kr 321 250,-.

- Styret ble enstemmig gitt fullmakt til å gjennomføre nødvendig låneopptak i forbindelse med vedlikehold/rehabilitering (VVS-arbeid, vannmålere, stoppekraner og gravearbeid anslått til 3,5–4 mill. kr) med panteprioritet foran borettsinnskuddene.
- Valg av styremedlemmer og delegater til BORI BBL.

Borettslaget planlegger VVS-arbeid med tilrettelegging for kommunal og individuell vannmåling, utskifting av stoppekraner samt gravearbeid med etablering av brønner. Kommunen tillater ikke at alle enheter får hver sin vannmåler, noe som gjør prosjektet mer kostbart. Samlet lånebehov for prosjektet og generelt vedlikehold er anslått til 3,5–4 mill. kr. Prosjektet forventes igangsatt etter nyttår og vil kunne påvirke felleskostnadene og/eller andel fellesgjeld.

Borettslaget har avfallsstasjoner på MIDT og SYD (med felles glass- og metallbrønn på MIDT). Innkjøring til rekkehus og firemannsboliger skjer via telefon- og appstyrte bommer.

På balkonger kan det kun benyttes elektrisk eller gassbasert grill i god avstand fra bebyggelsen. Fyrverkeri skal benyttes utenfor borettslagets eiendom. Montering av ytre innretninger (som varmepumper, markiser, terrasser o.l.) samt ombygging/påbygging krever styrets forutgående samtykke. Hekker og busker langs veier skal tas ned til maksimalt 180 cm før vekstsesong og ikke overstige 240 cm over veibanen; gjerder langs vei maks 120 cm; levegger som hovedregel maks 180 cm (ikke tillatt ut mot vei). Det skal ikke etableres busker inntil hus- eller bodvegger. Lading av el- og hybridbil skal kun skje på godkjent installasjon, og det er forbudt å lade på eksisterende vanlige stikkontakter.

Bare andelseiere i boligbyggelaget (BORI BBL) og bare fysiske personer kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel. Staten, fylkeskommune eller kommune kan til sammen eie inntil ti prosent av andelene. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel. Innmelding/tegning av andel i BORI koster kr 650,- (kr 475,- for personer under 20 år).

Borettslaget arrangerer felles julegrantenning i desember.

Forretningsfører
Bori BBL

Forkjøpsrett
Borettslaget og BORI-medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten avklares etter at bud er akseptert. Borettslaget og BORI-medlemmer har en frist på 5 virkedager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. Fristen begynner å løpe den 10.11.26, og utgår dermed den 17.11.26 kl. 14:00. Kontakt megler for mer informasjon.

I tillegg har Lillestrøm kommune gjennom tinglyst skjøte fra 1983 en forkjøpsrett til hver tredje andel i borettslaget.

Styregodkjennelse
Overdragelse av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret i borettslaget. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eiendomsmegler bistår med innsending av søknad om styregodkjennelse. Kjøper bærer risikoen for å bli godkjent som ny andelseier i borettslaget, og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Kjøper gjøres oppmerksom på at boligen ikke kan tas i bruk før styrets godkjenning foreligger. Dersom styregodkjennelse ikke gis må kjøper videreselge boligen for egen regning og risiko.

BORI formidler søknad om godkjennelse til styret. Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram senest 20 dager etter mottatt søknad, ellers regnes godkjenning som gitt. Overtakelse kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper har betalt lovpliktig innmelding i boligbyggelaget.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 455 259,-pr. 31.10.2026

Borettslaget har følgende lån:

Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 94927030017
Type: Annuitetslån, 12 terminer pr. år
Restsaldo pr. 31.10.2026: kr 29 791 478,-
Andel av saldo: kr 300 817,-
Løpetid: 03.09.18 - 30.08.53
Type Rente: Flytende
Rente: 5,64 %
Merknad: Lånet har flytende rente

Bank: Handelsbanken
Lånenummer: 94927035329
Type: Annuitetslån, 12 terminer pr. år
Restsaldo pr. 31.10.2026: kr 15 295 237,-
Andel av saldo: kr 154 442,-
Løpetid: 17.12.20 - 30.11.55
Type Rente: Flytende
Rente: 5,64 %
Merknad: Lånet har flytende rente

Borettslaget er per i dag tilknyttet en sikringsordning som beskytter mot økonomisk tap dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader.

Sikkerhetsstiller er: Skadeforsikringsselskapet
Borettslagenes Sikringsordning AS
Avtalen kan sies opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 27 432,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2025 viser et overskudd på kr. 954 046,-

Budsjettet for 2026 legger til grunn et overskudd på kr. 784 031,-

Disponible midler per 31.12.2025 utgjorde kr. 2 785 125,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Andelseierne har ansvar for orden, snømåking, feiing og gressklipping på gangveier, stikkveier og felles adkomst frem til egen inngangsdør. Balkonger, takvinduer og leiet parkeringsplass skal holdes fri for snø. Den som leier parkeringsplass må holde plassen ved like og ha tilsyn med utendørsparkert kjøretøy minst én gang i døgnet. Styret arrangerer dugnader etter behov (minimum 2 ganger årlig, varslet minst 14 dager i forkant) hvor alle husstander plikter å bidra etter beste evne. Beising og maling av bygningene gjennomføres av andelseierne etter styrets beslutning. Andelseiere har ansvar for vedlikehold av egen hage og hekker, gjerder og levegger. Etter gjeldende praksis belastes andelseier en fastsatt egenandel ved utskifting av dører og vinduer.

Ovennevnte er et utdrag fra vedtektene. For fullstendig oversikt over beboernes forpliktelser vises det til vedtektene.

Dyrehold
Alminnelig dyrehold er tillatt så fremt det ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyr skal ikke luftes i andres hager eller i umiddelbar nærhet til lekeplasser. Den som holder hund (og andre dyr) må utvise hensyn, og plikter umiddelbart å fjerne dyrenes etterlatenskaper. Eksisterende katter bør ha halsbånd for å tilkjennegi eier. Klager på sjenerende dyrehold skal rettes den det gjelder ved direkte henvendelse. Dersom sjenansen ikke opphører, kan skriftlig klage sendes til styret. Dersom forhold ikke rettes etter advarsel fra styret, vil dyreholdet kunne kreves avviklet.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 1753406

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 11 039 kvm (Eiertomt)
Borettslaget har en eiet tomt. Fellesarealene er opparbeidet med grøntområder, beplantning, lekeplasser, interne gang- og stikkveier, parkeringsarealer og felles avfallsstasjoner.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Ifølge kommunens grunnkart er eiendommens grense mot vest markert som mindre nøyaktig, mens grensene mot nord, øst og sør er markert som nøyaktige eller middels nøyaktige.

Matrikkelbrev fra Lillestrøm er vedlagt salgsoppgaven.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt under fellesvisninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen har en fin og barnevennlig beliggenhet på Holt vestvollen/Skedsmokorset i Lillestrøm kommune. Boligen ligger i et etablert og skjermet boligstrøk i Prost Holms vei, omgitt av rolige internveier og grønne fellesområder. Her bor du i et trygt nabolag med lite gjennomgangstrafikk, og med kort gangavstand til både balløkke ved Sollia terrasse og Holt friområde.

Beliggenheten er spesielt praktisk for barnefamilier. Sten-Tærud barneskole og Sten-Tærud barnehage ligger begge i gangavstand fra boligen, under ti minutter til fots unna. I nærområdet finner du også Holthagen og Toppen barnehager. For de eldre barna er det enkel adkomst til Tæruddalen ungdomsskole på sykkel eller med buss, og både Skedsmo og Lillestrøm videregående skoler ligger en kort kjøretur unna.

Området byr på rike muligheter for friluftsliv og fysisk aktivitet gjennom hele året. Like i nærheten ligger Tæruddalen og Tærudhallen, som fungerer som en naturlig innfallsport til Romeriksåsene med preparerte skiløyper, lysløype og et stort nettverk av merkede turløyper. På sommerstid er Tærudtjerna et populært turmål for bading og rekreasjon. I tillegg finnes treningssentre som SATS og Fresh Fitness på Skedsmokorset.

Dagligvarehandel og øvrige servicetilbud ordnes enkelt på Skedsmo Senter, som ligger en kort kjøretur unna med et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, apotek og vinmonopol. Kollektivtilbudet er godt utbygd med bussholdeplass i Prost Holms vei kun en kort spasertur

fra huset. For pendlere er det kort kjørevei til Leirsund stasjon for togforbindelser, samt rask påkjøring til E6 med enkel adkomst videre mot Oslo og Oslo lufthavn Gardermoen.

Offentlig kommunikasjon
Prost Holms vei (buss linje 340, 345): 2 min. gange
Leirsund stasjon (tog linje R13): 7 min. kjøring

Skoler og barnehager
Barnehager:
Sten-Tærud barnehage: 6 min. gange
Holthagen barnehage: 7 min. gange
Toppen barnehage: 9 min. gange

Skoler:
Sten-Tærud skole (1.–7. trinn): 10 min. gange
Brånås skole (1.–7. trinn): 4 min. kjøring
Oks friskole (1.–10. trinn): 4 min. kjøring
Tæruddalen skole (8.–10. trinn): 6 min. kjøring
Lillestrøm videregående skole: 9 min. kjøring
Skedsmo videregående skole: 10 min. kjøring

Idrett og fritid:
Sollia terrasse - balløkke: 8 min. gange
Fresh Fitness Skedsmokorset: 6 min. kjøring
SATS Skedsmokorset: 19 min. gange

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig innflytningstillatelse for eiendommen datert 02.09.1985. Midlertidig innflytningstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider før ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Det er i tillatelsen ikke spesifisert konkrete gjenstående arbeider, men det er angitt at gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen en ikke utfylt tidsfrist. Det fremgår ikke av mottatt dokumentasjon om ferdigbesiktigelse er avholdt.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 16.08.1983. Det er registrert enkelte avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning i 1. etasje: Rommet som er godkjent som lekestue benyttes i dag som soverom og gang, og det opprinnelige soverommet mot vest samt vindfang er omdisponert til entré, gang og bod. Videre er det etablert vaskerom i tilknytning til badet. Omgjøring mellom rom godkjent for varig opphold, etablering av våtrom innenfor eksisterende hoveddel i samme bruksenhet og oppføring eller flytting av ikke-bærende innervegger er normalt ikke søknadspliktig. Omgjøringen av deler av det opprinnelige soverommet til en bod defineres som en bruksendring fra hoveddel til tilleggsdel etter plan- og bygningsloven § 20-4, og dette tiltaket er i utgangspunktet søknadspliktig. Det foreligger ingen dokumentasjon på at denne bruksendringen er omsøkt eller godkjent av kommunen. Det er uvisst hvorvidt kommunen vil følge opp denne typen innvendige endringer i fremtiden. Risikoen ved det ulovlige forholdet er at kommunen kan kreve at bruken omsøkes og godkjennes, eller at rommet må tilbakestilles til godkjent formål for eiers regning. Kjøper overtar risikoen og alt ansvar for det registrerte avviket.

På de godkjente byggetegningene er bindeleddet mellom boligene godkjent som åpen carport med tilhørende bod. Konstruksjonen fremstår i dag som lukket garasje med leddport og yttervegger. Det foreligger ikke dokumentasjon på godkjenning av omgjøring fra carport til garasje i mottatt dokumentasjon. Slike bygnings- og fasademessige endringer er normalt søknadspliktige tiltak. Ettersom eiendommen er en del av et borettslag, ligger det formelle eierskapet til bygningsmassen og tomten hos borettslaget, og det foreligger heller ikke dokumentasjon på intern godkjenning fra styret for dette spesifikke tiltaket. Det foreligger ingen foreldelsesfrist for ulovlig oppførte byggetiltak i Norge, og kommunen har hjemmel til å kreve ettergodkjenning eller tilbakestilling av ulovlige tiltak. Dersom kommunen eller borettslagets styre i fremtiden skulle kreve at forholdet søkes godkjent eller tilbakestilles til opprinnelig form, vil eventuelle kostnader knyttet til saksbehandling, prosjektering, brannsikring eller fysisk fjerning av vegger og port være kjøpers fulle ansvar og risiko.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk av garasjen, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til konsentrert småhusbebyggelse i Reguleringsplan for Vestvollen, del av gnr. 21 bnr. 1, 2, 20, 24 og gnr. 36 bnr. 2 (plan-ID 193B/82), stadfestet 05.08.1982.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035, vedtatt 14.06.2023. Arealbruken er i planen avsatt til nåværende boligbebyggelse. Reguleringsplaner gjelder ved motstrid foran kommuneplanens arealdel, mens kommuneplanens generelle bestemmelser supplerer der reguleringsplanen ikke har tilsvarende bestemmelser.

Lillestrøm kommune har iverksatt reguleringsarbeid (Plan-ID 3205:L069) for oppføring av nye, moderne

omsorgsboliger på den kommunale tomten i Prost Holms vei 230 (nabotomt) på Holt/Vestvollen. Prosjektet er i en tidlig planfase, og det offisielle varselet om oppstart ble sendt ut våren 2026 i samarbeid med Asplan Viak AS. Planene omfatter døgnbemannede, tilrettelagte leiligheter med tilhørende personalbase og fellesarealer. Det foreligger foreløpig ingen fastsatt dato for byggestart eller endelig arkitektonisk utforming, da detaljreguleringsplanen først skal gjennomgå politisk behandling og endelig vedtak i kommunen. Interessenter oppfordres til å sette seg inn i plandokumentene via kommunens planarkiv for nærmere detaljer om foreslåtte byggehøyder og volum.

Eiendommen berøres av Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune (høringsutkast 2011, registrering «5 Skedsmokorset»). Planen er ikke endelig vedtatt, men benyttes som rådgivende grunnlag ved saksbehandling i kommunen.

Den sørlige delen av eiendommen berøres av hensynssone H740 (båndlegging etter energiloven, kraftledning), og er i gjeldende reguleringsplan regulert som fareområde og sikringssone for høyspentledning (§ 6). Innenfor hensynssonen er det ikke tillatt med ny bebyggelse. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor sonen skal på forhånd avklares med ledningseier (Statnett). Det er varslingsplikt for sprengningsarbeid, øvrig anleggsarbeid og skogsarbeid nærmere enn 30 meter målt horisontalt fra nærmeste strømførende linje.

Eiendommen ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleire. I følge Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) er det ikke regnet som farlig å bo på kvikkleire. Det er først når kvikkleira overbelastes at den kan kollapse. Kvikkleireskred utløses oftest av anleggsvirksomhet som grave- og fyllingsarbeider. Det stilles strenge krav til de som bygger i kvikkleireområder. Kvikkleireskred kan også utløses av erosjon i elver og bekker.

De fleste kommuner har brukt marin grensen (ca. 200 moh) som avgrensning av områder hvor det kan finnes kvikkleire. Under marin grense stilles det krav til at sikkerhet mot skred er ivaretatt iht. Byggteknisk forskrift (TEK) og NVEs veileder «Sikkerhet mot kvikkleireskred». Det kan være forbud mot tiltak og arbeider i rasutsatte områder. Ta kontakt med kommunen eller NVE dersom du har flere spørsmål i forhold til grunnforholdene.

Eiendommen ligger i et område med middels aktsomhet for radon. Radon er en radioaktiv gass som kan sive inn i bygninger fra grunnen. Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) anbefaler radonmåling i alle boliger.

Vi anbefaler alle budgivere å sette seg inn i gjeldende planer for eiendommen. Kopi av gjeldende planer med plankart etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

3205/36/5:

14.10.1983 - Dokumentnr: 106958 - Forkjøpsrett
Rettighetshaver: Skedsmo kommune
Med flere bestemmelser
Meglers forklaring: Skjøte med bestemmelser om at Skedsmo kommune kan tegne og eie andeler i borettslaget. Kommunen har forkjøpsrett på vegne av enkeltpersoner som kommunen utpeker, til hver tredje andel som overdras. Antall andelshavere tilvist leilighet av kommunen må til enhver tid ikke overstige 35 % av borettslagets enheter. Dersom kommunen ikke benytter forkjøpsretten, skal borettslagets styre sørge for at kommunen, andelseierne i borettslaget og styret i boligbyggelaget får anledning til å gjøre forkjøpsrett gjeldende.

29.09.1989 - Dokumentnr: 109196 - Skjønn
B 23/1985.
Gjelder denne registerenheten med flere
Meglers forklaring: Rettslig skjønn avhjemlet 21.06.1989 i sak B 23/1985 vedrørende erstatningskrav mot Statkraft for ulemper som følge av elektriske og magnetiske felt fra ny 420 kV kraftlinje (Follolinjen). Retten konkluderte med at ulempene lå innenfor nabolovens tålegrense og ikke medførte ytterligere økonomisk verditap. Det ble ikke tilkjent erstatning for nærføringsulemper ut over det som tidligere ble bestemt i skjønn av 13.10.1988.

02.05.1983 - Dokumentnr: 102543 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet utskilt fra:
Knr: 3205 Gnr: 36 Bnr: 2

01.01.2020 - Dokumentnr: 1007454 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
Knr: 0231 Gnr: 36 Bnr: 5

01.01.2024 - Dokumentnr: 136500 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere:
Knr: 3030 Gnr: 36 Bnr: 5

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig

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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Hus inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring, innboforsikring Super og husforsikring Super fra Storebrand.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Husforsikring Super dekker alt fra brann og vannskader til naturskader og bekjempelse av rotter og mus. I tillegg inkluderer Super-dekningen vannskader fra våtrom, sopp- og råteskader, og følgeskader på bygningen som skyldes håndverkerfeil. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Hus+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av hus og innbo. Boligkjøperpakke kan kun tegnes av kjøper som er forbruker (privatperson som ikke handler som ledd i næringsvirksomhet).

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser
Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning
Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet.

Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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.

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.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering
Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.
Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få
· Enkel søknad - og etableringsprosess
· Svar på dagen
· Fast kontaktperson å forholde deg til
· Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven
Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Fast provisjon: kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Hus kr. 11 900,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 2 900,-
Økt annonsekostnad på FINN.no for boliger over 5 MNOK kr. 800,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører kr. 4 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca kr. 5 000,-
Utlegg tilstandsrapport ca kr. 17 000,-

Samlet skal selger betale kr. 131 475,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 17. november 2026

Ansvarlig megler
Idriss Eliassy, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97905166

Meglerforetaket
Nordvik Jessheim
Dampsaga allé 4
2053 JESSHEIM
Juridisk navn: ET Romerike Eiendom AS
Org. nr.: 936877141

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Prost Holms vei 233

Nabolaget Skedsmovollen/Vestvollen/Løkendalen - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

Skoler

Sten-Tærud skole (1-7 kl.)	287 elever, 16 klasser	10 min / 0.9 km
Oks friskole (1-10 kl.)	358 elever, 27 klasser	4 min / 2.2 km
Brånås skole (1-7 kl.)	299 elever, 14 klasser	4 min / 2.5 km
Tæruddalen skole (8-10 kl.)	386 elever, 18 klasser	6 min / 3.6 km
Lillestrøm videregående skole	800 elever, 34 klasser	9 min / 5.2 km
Skedsmo videregående skole	1000 elever	10 min / 5.5 km

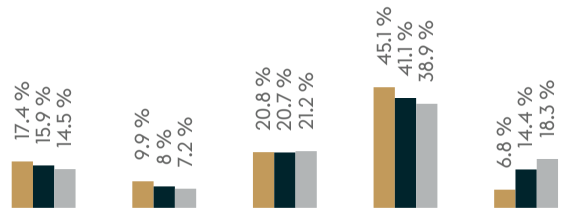
Offentlig transport

Prost Holms vei	Linje 340, 345	2 min / 0.2 km
Leirsund stasjon	Linje R13	7 min / 5.5 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	24 min / 24.5 km
Oslo Gardermoen		21 min

Barnehager

Sten-Tærud barnehage (0-5 år)	102 barn	6 min / 0.5 km
Holthagen barnehage (1-6 år)	60 barn	7 min / 0.6 km
Toppen barnehage (1-5 år)	62 barn	9 min / 0.8 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skedsmovollen/Vestvollen/1.441		550
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Sollia terrasse - balløkke	8 min
Holt friområde	8 min
SATS Skedsmokorset	19 min
Fresh Fitness Skedsmokorset	6 min

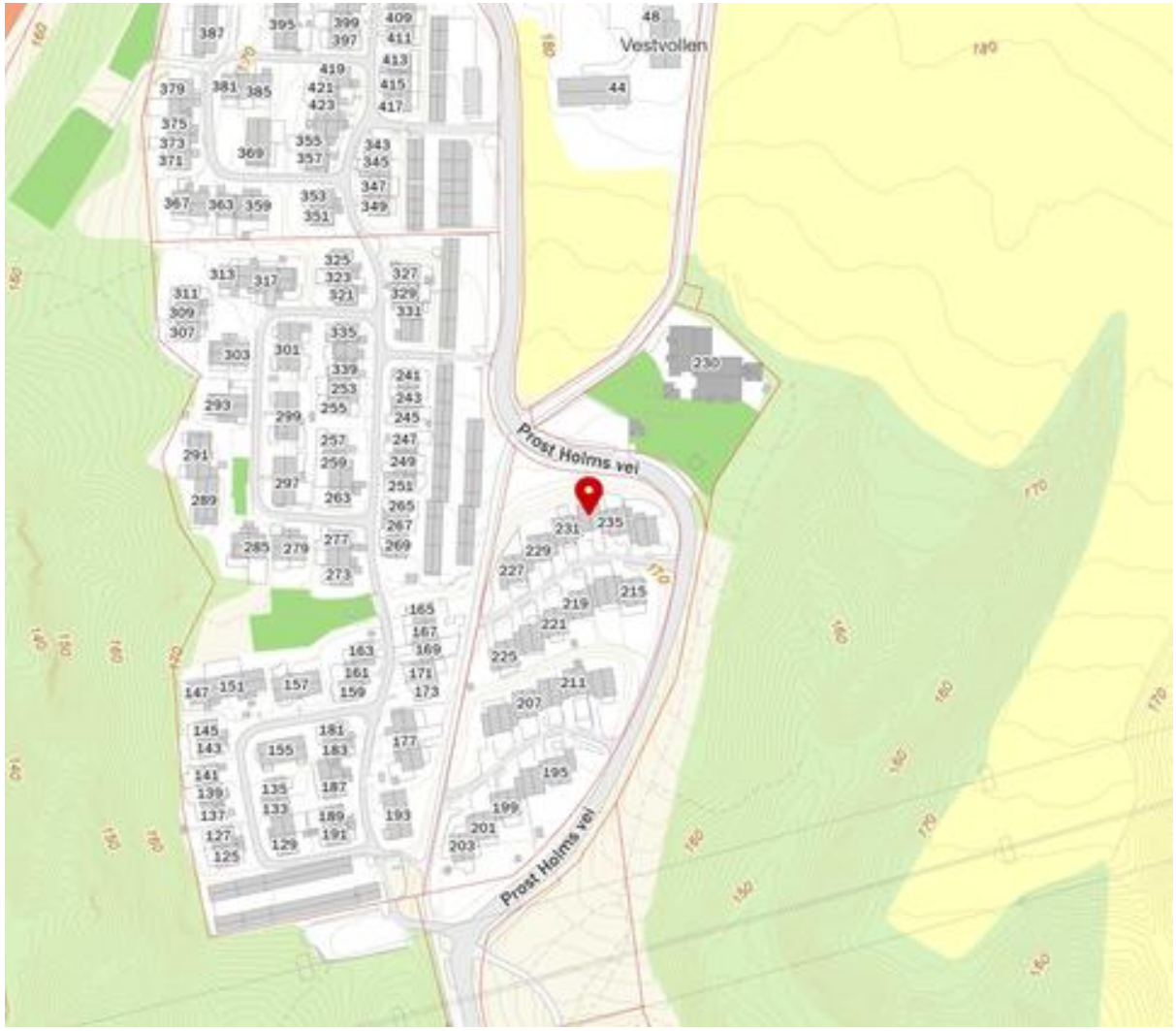
«Familievennlig»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Trafikk
Lite trafikk 84/100

Gateparkering
Lett 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Kjedehus

Prost Holms vei 233, 2019
SKEDSMOKORSET

LILLESTRØM kommune

gnr. 36, bnr. 5

Andelsnummer 111

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 118 m²



Befaringsdato: 28.10.2026 **Rapportdato:** 03.11.2026 **Oppdragsnr.:** 22177-1199 **Eiendomsverdi ref nr:** JI4060

Foretak: Rambøll Norge AS **Takstingeniør:** Ola Sætersmoen

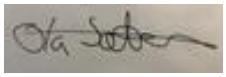
D
ENERGIMERKE

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

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.
I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.
Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.
Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.
Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.

Rapportansvarlig



Ola Sætersmoen
Uavhengig Takstingeniør
ola.saetersmoen@ramboll.no
484 81 829

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Kjedet enebolig over to plan beliggende på Skedsmokorset i Lillestrøm kommune. Boligen fremstår generelt i tilfredsstillende stand sett i forhold til alder og konstruksjonstype. Det er registrert enkelte bygningsdeler med behov for oppgradering og modernisering, herunder bad og deler av røropplegget, som vurderes å være nær eller ha nådd forventet levetid. Det må derfor påregnes vedlikeholds- og oppgraderingskostnader på kortere til mellomlang sikt. For øvrig fremstår boligen med normalt vedlikeholdsnivå og bruksslitasje.

Kjedehus - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Takets overflate består av metallplater. Det er ikke tilgjengelig informasjon om undertakets utførelse eller tilstand. Tilstandsgrad er derfor satt ut fra takets opplyste alder og normal forventet levetid for tilsvarende konstruksjon. Det anbefales at taket inspiseres nærmere av fagkyndig personell for fremtidige vedlikeholdsbehov.
Takrenner og nedløp av metall. Beslag, snøfangere og stigetrinn til pipe er også av metall.
Bygningens tak har en tradisjonell saltakkonstruksjon tekket med steinbelagte metallplater. Loftet er utført som kaldt loft og er tilgjengelig via loftsluke i stue på 2. etasje. Deler av takkonstruksjonen har ikke loftsrom, og innvendig er mønedrager synlig i stue. Taket er oppført som sperretak med mønedrager i trekonstruksjon. Ventilering av takkonstruksjonen skjer via luftespalte mellom taktekking og undertak.

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene.
Vinduene består i hovedsak av malte trevinduer med tolags isolerglass av nyere dato. Tilfeldig utvalgte vinduer ble funksjonstestet på befaringsdagen uten registrerte avvik. Ett vindu i 1. etasje fremstår å være fra opprinnelig byggeår.
Inngangsdør og verandadører av treverk med glassfelt.
Utgang fra stue til sydvendt veranda på ca 8 m2. Verandaen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk. Utebelysning, stikkontakt.
Utgang fra 1et. til platting på terreng. Plattingen er belagt med terrassebord.
Inngangsparti er en vestvendt terrasse på omtrent 20 kvadratmeter. Terrassen er belagt med terrassebord. Veggmontert utebelysning.
Utvendig trapp i treverk.

INNVENDIG Gå til side

Gulvoverflater av: Laminat og flis.
Veggoverflatene består av: Trepanel, malt strie og malte slette flater.
Himlingsoverflatene består av: Trepanel og himlingsplater.
Innvendige trapper og rekkverk av treverk.
Det er malte profilerte innvendige dører.
Pusset elementpipe innvendig, heldekkende beslag utvendig av metall . Sotluke montert i 1. et. Det er ikke montert ildsted.
Boligen har en ovn for fyring av lampeolje montert i 2. et.
Oppvarming: Elektrisk og varmepumpe.

VÅTROM Gå til side

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med
himlingsplater og lampepunkt. Det inneholder et vegghengt servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil og lys er også en del av interiøret.
Badekar er plassert på gulvet i enden av baderomet, og har dusjbatteri tilkoblet en veggmontert hånddusj, samt fastmontert dusjhode for fleksibel bruk.
Toalettet er gulvstående.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system og kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.
Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har en åpning mot stuen og spiseplass.
Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, overskap, ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en underlimt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det laminerte kjøkkenplater som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap, stekeovn og microovn i høyskap samt oppvaskmaskin, vinskap, fryseskap i benk og en nedfelt induksjon platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper for skadebegrensning og sikker bruk.
Kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom.

Beskrivelse av eiendommen

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannledninger av plast (rør i rør) og kobberrør.
Innvendige avløpsrør av plast.
Mekanisk avtrekksventilasjon på loft med kanaler til utvalgte rom.
200 liters varmtvannstank.
Boligen har installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen virket på befaring men ble ikke videre undersøkt da det kreves spesialkompetanse. Dette til informasjon.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår, disse ligger åpent. Hovedbryter på 40 Amp, 230 V. Anlegg.
Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Dreneringen er fra 1985. De drenerende massene skal sammen med drensledningen sørge for at grunnvannstanden holdes på et tilstrekkelig lavt nivå slik
at vann ikke trenger inn eller kapillært suges opp i fundamentene. Videre skal dreneringen bidra til stabilitet i grunnen under fundamentene og beskytte
grunnen mot erosjon, oppbløting og nedsatt bæreevne.
Denne boligen har ringmur med støpt plate på mark hvor gulvkonstruksjonen inkludert varmeisolasjon i hovedsak ligger over terrengnivå. Konstruksjonen
har normalt ikke synlig utvendig fuktsikring som på en grunnmur hvor det er rom under terreng. Drenerende masser under og mot ringmur, og evt.
drensledning hvis dette er lagt er vurdert etter alder. Risikoen for fukt inntrengning fra grunnen anses som lavere fordi det ikke er etablert kjeller i boligen. Dreneringen er på befaringstidspunktet over førti år, men det er ingen indikasjoner på at dreneringen ikke fungerer. Med bakgrunn i at det ikke er symptomer på fukt settes tilstandsgrad 1.
Ringmur av betong og støpt plate på mark.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

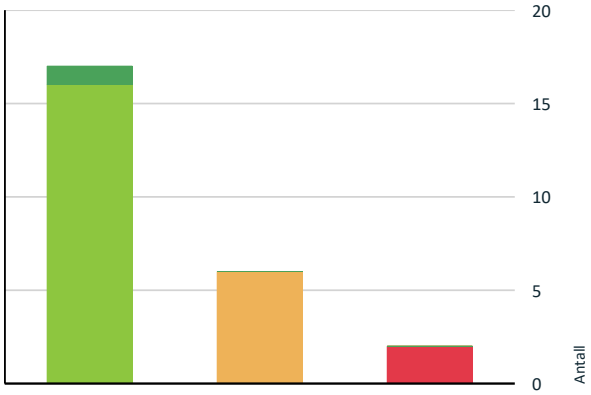
Kjedehus

• Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke mottatt tegninger for denne boligen, det bør innhentes tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

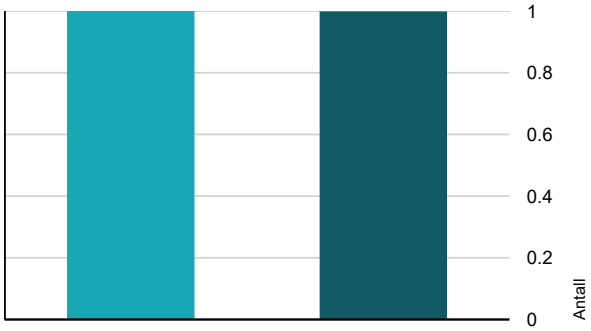
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Kjedehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell Gå til side

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

Utvendig > Terrasser og plattinger på terreng Gå til side

Det er påvist påvist setninger i fundamenter.

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Sammendrag av boligens tilstand

Kjøkken > Etasje 2 > Kjøkken > Avtrekk Gå til side

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i. Gå til side

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Boligens energimerking



Beskrivelse

Det er utført en enkel beregning av energiklasse fra Enova's beregningsprogram.

Energimerke



Energikarakteren
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima.Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Energi
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Om grunnlaget for energimerket
Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

Tilstandsrapport

KJEDEHUS

Byggeår
1985

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takets overflate består av metallplater. Det er ikke tilgjengelig informasjon om undertakets utførelse eller tilstand. Tilstandsgrad er derfor satt ut fra takets opplyste alder og normal forventet levetid for tilsvarende konstruksjon. Det anbefales at taket inspiseres nærmere av fagkyndig personell for fremtidige vedlikeholdsbehov.

Årstall: 2018

Kilde: Andre opplysninger: I andre salgsoppgaver fra samme vestvollen borettslag er det oppgitt at tak ble skiftet i 2018-2020.

TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp av metall. Beslag, snøfangere og stigetrinn til pipe er også av metall.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull bortledning av vann kan føre til fuktbelastning på grunnmur, med risiko for fuktinntrenging og skader på konstruksjonen.
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp, slik at vann ledes bort fra grunnmuren.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Bygningens tak har en tradisjonell saltakkonstruksjon tekket med steinbelagte metallplater. Loftet er utført som kaldt loft og er tilgjengelig via loftsluke i stue på 2. etasje. Deler av takkonstruksjonen har ikke loftsrom, og innvendig er mønedrager synlig i stue. Taket er oppført som sperretak med mønedrager i trekonstruksjon. Ventilering av takkonstruksjonen skjer via luftespalte mellom taktekking og undertak.

Vurdering av avvik:

• Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrefunksjonen.
• Det er mangelfull kondensisolering av rør og ventilasjonskanaler eller andre varmeavgivende installasjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å tette skader i dampsperren rundt gjennomrøringer for å gjenopprette funksjonen til dampsperren og redusere fuktrisiko.
• Det bør utføres utbedring av punkteringer i dampsperren for å gjenopprette dampsperrens funksjon.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktinntrengning i takkonstruksjonen, som kan føre til mugg, råte og redusert levetid på konstruksjonen.
• Det anbefales å etterisolere rør, ventilasjonskanaler og andre aktuelle installasjoner for å redusere kondensdannelse og fuktbelastning.



TG 1 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bygningens yttervegger er oppført med et isolert trebindingsverk
med standard og byggeskikk fra oppføringsåret. Dette bindingsverket består av stendere, lekter, isolasjon og vindsperre. Utenpå dette er veggene kledd med liggende bordkledning av treverk. Bordkledningen gir et enkelt og tradisjonelt utseende samtidig som den fungerer som en beskyttende barriere mot værforholdene. Det observeres enkelte mindre oppsprekkinger i kledning rundt vinduer som følge av manglede utstikk på vannbrett under vinduer. Se punkt om vinduer for mer utfyllede informasjon. Dette til orientering.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene består i hovedsak av malte trevinduer med tolags isolerglass av nyere dato. Tilfeldig utvalgte vinduer ble funksjonstestet på befaringsdagen uten registrerte avvik. Ett vindu i 1. etasje fremstår å være fra opprinnelig byggeår. Det ble observert tegn til innvendig kondens på enkelte vinduer i rom mot hagesiden. Dette indikerer begrenset luftutskifting i rommene, og det anbefales å vurdere tiltak for å bedre ventilasjonen og redusere risikoen for kondensdannelse.
Det observeres at vannbrett utvendig har begrenset utstikk utenfor kledningen, og at vindusomrammingene er utført i flukt med fasadelivet. Løsningen vurderes som mindre robust med hensyn til bortledning av nedbør sammenlignet med dagens anbefalte detaljløsninger.



TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Inngangsdør og verandadører av treverk med glassfelt.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra stue til sydvendt veranda på ca 8 m2. Verandaen er belagt med terrassebord og har rekkverk av treverk. Utebelysning, stikkontakt.

TG 2 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Utgang fra 1et. til platting på terreng. Plattingen er belagt med terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist påvist setninger i fundamenter.

Konsekvens/tiltak

- Setninger i fundamenter kan føre til skjevheter og redusert stabilitet, med risiko for videre deformasjoner og funksjonssvikt.



TG 1 Inngangsparti

Beskrivelse

Inngangsparti er en vestvendt terrasse på omtrent 20 kvadratmeter. Terrassen er belagt med terrassebord. Veggmontert utebelysning. Plattingen har partier med svikt som burde utbedres, dette til orientering.

Utvendige trapper

Beskrivelse

Utvendig trapp i treverk.

Vurdering av avvik:

- Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvoverflater av: Laminat og flis.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggoverflatene består av: Trepanel, malt strie og malte slette flater.
Himlingsoverflatene består av: Trepanel og himlingsplater.

Radon

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Pusset elementpipe innvendig, heldekkende beslag utvendig av metall . Sotluke montert i 1. et.
Boligen har en ovn for fyring av lampeolje etc montert i 2. et.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendige trapper og rekkverk av treverk.

Vurdering av avvik:

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte profilerte innvendige dører.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming: Elektrisk og varmepumpe.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Badet har flislagt gulv med varme, flislagte vegger og en himling med
himlingsplater og lampepunkt. Det inneholder et vegghengt
servantskap med en overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt speil og lys er også en del av interiøret.
Badekar er plassert på gulvet i enden av baderomet og har dusjbatteri tilkoblet en veggmontert hånddusj, samt fastmontert dusjhode for fleksibel bruk.
Toalettet er gulvstående.
Rommet har også opplegg for vaskemaskin og plass til tørketrommel.

Avtrekksventilen for ventilasjon er plassert i himling.
Vannrørene er av typen rør-i-rør system og kobber, mens avløpsrørene er laget av plast.
Det er også et fordelerskap for rør-i-rørsystemet som er plassert på veggen for enkel tilgang til utførsel av kontroll og vedlikehold.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Baderommet har vanntett sjikt og sluk fra opprinnelig byggeår. Det er senere lagt nye fliser over eksisterende fliser. Det vanntette sjiktet i konstruksjonen er av høy alder og har oppnådd eller overskredet forventet levetid. Risikoen for svikt i tettesjiktet vurderes derfor som økt, og omfattende oppgradering eller full rehabilitering må påregnes innen overskuelig fremtid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det ble med egnet instrument målt relativ luftfuktighet i lukket veggkonstruksjon fra vaskerom mot våtsone, 27 % ved 21,3 grader.
Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Tilstandsrapport







KJØKKEN

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har en åpning mot stuen og spiseplass. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, overskap, ett benkehjørneskap med karusellfunksjon i tillegg til ett høyskap for praktisk oppbevaring. Benkeplatene har laminerte overflater som er slitesterkt og lette å rengjøre. I benkeplaten er det en underlimt oppvaskkum med ett-greps kran for enkel betjening.
Mellom kjøkkenbenken og overskapene er det laminerte kjøkkenplater som gir en praktisk og estetisk barriere. Det er benkeskapsbelysning for godt arbeidslys og stikkontakter under overskapene for praktisk bruk.
Kjøkkenet er utstyrt med integrerte hvitevarer, kjøleskap, stekeovn og microovn i høyskap samt oppvaskmaskin, vinskap, fryseskap i benk og en nedfelt induksjon platetopp. En vegghengt ventilator bidrar til god ventilasjon under matlaging.
Vannrørene er installert med et rør-i-rør system og avløpsrørene er av plast. For sikkerhet er det installert lekkasjestopper for skadebegrensning og sikker bruk.

ETASJE 2 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2025 **Kilde:** Egenerklæring

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av plast (rør i rør) og kobberrør.
Hovedstoppekran og vannledninger er lokalisert på badet i vaskeromsdelen.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

Rørinstallasjonene er i hovedsak plassert i en trang og relativt uoversiktlig sjakt, noe som begrenser muligheten for full visuell kontroll av anlegget. Flere av de synlige avløps- og rørføringene fremstår å være av eldre dato og kan være fra opprinnelig byggeår (ca. 1985). Det ble registrert eldre røropplegg, tilsmussede overflater og enkelte tegn til korrosjon på metalliske komponenter.

På grunn av installasjonenes alder, begrensede tilgjengelighet og den uoversiktlige utførelsen anbefales det at røropplegget vurderes nærmere av autorisert rørlegger for å avklare tilstand, restlevetid og eventuelt behov for tiltak.

Dersom det planlegges rehabilitering av badet, vurderes dette som et hensiktsmessig tidspunkt for samtidig utskiftning eller fornyelse av eldre vann- og avløpsrør, slik at risikoen for framtidige lekkasjer og følgeskader reduseres.



TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør av plast.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon på loft med kanaler til utvalgte rom.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
• Ventilasjonsanlegget har nådd en alder som medfører usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, opphopning av fukt og risiko for mugg- og kondensproblemer.
• Ventilasjonsløsningen må utbedres.
• Det anbefales å planlegge for kontroll, oppgradering eller utskifting av ventilasjonsanlegget for å sikre tilfredsstillende funksjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
200 liters varmtvannstank.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse
Boligen har installert luft til luft varmepumpe. Varmepumpen virket på befaring men ble ikke videre undersøkt da det kreves spesialkompetanse. Dette til informasjon.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse
Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang. Det elektriske anlegget er basert på skjulte føringsveier fra byggeår. Det har blitt supplert med flere stikkontakter i boenheten etter byggeår, disse ligger åpent. Hovedbryter på 40 Amp, 230 V. Anlegg.

Branntekniske forhold

Beskrivelse
Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

TOMTEFORHOLD

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse
Dreneringen er fra 1985. De drenerende massene skal sammen med drensledningen sørge for at grunnvannstanden holdes på et tilstrekkelig lavt nivå slik at vann ikke trenger inn eller kapillært suges opp i fundamentene. Videre skal dreneringen bidra til stabilitet i grunnen under fundamentene og beskytte grunnen mot erosjon, oppbløting og nedsatt bæreevne.
Denne boligen har ringmur med støpt plate på mark hvor gulvkonstruksjonen inkludert varmeisolasjon i hovedsak ligger over terrengnivå. Konstruksjonen har normalt ikke synlig utvendig fuktsikring som på en grunnmur hvor det er rom under terreng. Drenerende masser under og mot ringmur, og evt. drensledning hvis dette er lagt er vurdert etter alder. Risikoen for fukt inntrengning fra grunnen anses som lavere fordi det ikke er etablert kjeller i boligen. Dreneringen er på befaringstidspunktet over førti år, men det er ingen indikasjoner på at dreneringen ikke fungerer. Med bakgrunn i at det ikke er symptomer på fukt settes tilstandsgrad 1.

Tilstandsrapport

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ringmur av betong og støpt plate på mark.

TG 3 Forstøtningsmurer

Vurdering av avvik:

• Det er påvist større sprekker og/eller skjevheter i forstøtningsmurer.

Konsekvens/tiltak

• Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimatet er basert på de observasjoner som er gjort ved befaringen og må anses som veiledende. Endelig kostnadsomfang vil være avhengig av hvilke tiltak som etter nærmere undersøkelser vurderes som nødvendige, samt valgt utbedringsmetode og utførelse. Estimatet forutsetter ikke at det foreligger skjulte forhold eller tilleggsarbeider utover det som har vært mulig å registrere ved visuell besiktigelse.

Dersom det ved videre prosjektering, demontering eller utførelse av arbeid avdekkes forhold som tilsier mer omfattende tiltak enn det som er lagt til grunn, må det påregnes at kostnadene kan øke. Kostnadsvurderingen må derfor sees i sammenheng med eventuell utskiftning eller oppgradering av eksisterende løsning, og kan ikke anses som et bindende uttrykk for endelig utbedringskostnad.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000





TG 1 Terrengforhold

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Trappen har dårlig funksjonalitet - den er smal og/eller bratt og vanskelig å gå i.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å vurdere utbedring av trappen for bedre sikkerhet og funksjon, eventuelt tilpasse den i henhold til gjeldende krav.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Tilstandsrapport

- Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er vedlikeholdt.

Beskrivelse
Garasjen utgjør et bindeledd mellom de kjedede eneboligene og er oppført med trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende panel. Garasjen er fundamentert delvis på betongmur og delvis på mur av lettklinkerblokker. I bakkant av garasjen er det etablert en bod for oppbevaring.

Ved befaringen ble det observert enkelte mindre sprekkdannelser i lettklinkermuren. Sprekkene vurderes å være av begrenset omfang, men det anbefales normalt tilsyn med eventuell videre utvikling.

På takflaten ble det registrert mosedannelse samt noe oppsamling av løv og annet organisk materiale, særlig langs veggtilslutninger og ved nedløp. Dette kan medføre økt fuktbelastning på taktekningen og bidra til redusert levetid dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Rengjøring av takflaten og jevnlig vedlikehold anbefales.

Garasjen fremstår for øvrig med normal bruksslitasje og elde i henhold til alder, konstruksjonstype og forventet vedlikeholdsbehov.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

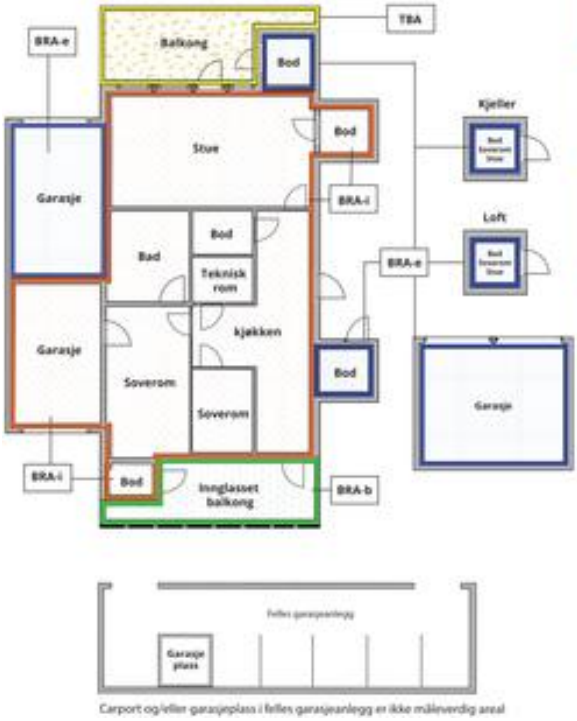
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		30		30	
SUM		**30**			
SUM BRA	**30**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, garasje	

Kommentar

Garasjen har en bod på ca 9 kvadratmeter i enden.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Kjedehus

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje	61			61	46
Etasje 2	57			57	8
SUM	**118**				**54**
SUM BRA	**118**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, gang, bod, soverom, soverom 2, soverom 3, toalettrom, bad/vaskerom		
Etasje 2	Stue, soverom, kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke mottatt tegninger for denne boligen, det bør innhentes tegninger.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se egenerklæringsskjema.

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.10.2026	Ola Sætersmoen	Takstingeniør
	Liv-Tone Kaasene	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	36	5		0	11039.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Prost Holms vei 233

Hjemmelshaver
Vestvollen Terrasse Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0101/VESTVOLLEN TERRASSE BORETTSLAG	948722852	H0101		Kaasene Kim, Kaasene Liv-Tone

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
111

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Skedsmokorset i Lillestrøm kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Tinglyste/andre forhold

Tinglyst.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Kommunal informasjon		Det er ikke mottatt kommunal informasjon eller dokumenter fra forettningsfører.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.11.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter

Forutsetninger

befaring.
Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen.
Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen.
Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha visst eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgave.

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Kim Kaasene	9578-5997-4-72497	2026-10-27 14:58:31
Liv-Tone Kaasene	9578-5995-4-2704642	2026-10-27 14:35:41

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
27. okt. 2026

Oppdragsnummer
47-0109/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Prost Holms vei 233, 2019 SKEDSMOKORSET

Meglerfirma
Nordvik Jessheim

Selgere
Kim Kaasene, Liv-Tone Kaasene

Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?
Nei

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
10. oktober 2014

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørprosjektet AS har flyttet varmtvannsbereder og lagt opp nye rør og kobling til vaskemaskin i 2025. Boligelektrikeren AS har lagt opp sikker kontakt til varmtvannsbereder og flyttet stikkontakter til vaskemaskin og tørketrommel på vaskerom også i 2025. Overflatebehandlet gulv og vegger med flis på flis.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke fornyet.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

---

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Eventuell kommentar: Kun informert branntilsyn om at vi ikke har koblet ildsted til pipen.

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Boligelektrikeren AS har lagt opp nytt elektrisk anlegg på kjøkkenet i forbindelse med oppussing. De har lagt opp flere og byttet ut gamle stikkontakter i stue, i mellomgang nede, på ett av barnerommene og utendørs. De har også lagt opp overspenningsvern for lading av bil på 3-fas kontakt i garasje. Alt dette ble gjort i 2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Deler av det ble kontrollert i forbindelse med oppgraderinger, men ingen full elkontroll.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

Eventuell kommentar: 3-fas kontakt med overspenningsvern slik at man kan lade bil i garasjen

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørprosjektet AS koblet nytt rørsystem opp til kjøkkenet i forbindelse med oppussing. Flyttet og koblet varmtvannsbereder og vaskemaskin til nytt uttak. Gjort i 2025.

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Totalrenoverte kjøkkenet i 2025. IKEA utførte monteringen av kjøkkenet, Boligelektrikeren AS gjorde alt av elektrisk arbeid i forbindelse med dette. Rørprosjektet AS gjorde alt av rørleggerarbeid i forbindelse med dette. Tømrer Kruno har lagt nytt gulv i stue og kjøkken i 2.etasje, kledd inn trinnene i trappen, malt og pusset denne, samt gjort mesteparten av malingsjobben i stue og kjøkken, og listet på nytt rundt vinduer, gulv og hele kjøkken. Alt i 2025.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Noe fuktig i utebod, så anbefaler å ikke lagre ting rett på gulvet.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Ja

Beskriv: Sprekker i mur ifbm trapp utvending.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

---

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Ja

Beskriv: Hatt mus i uteboden én vinter. Noe sølvkre på badet og skjeggkre sett andre steder. Lenge siden det har vært observert nå.

---

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

Eventuell kommentar: Varmepumpen er eldre, men fungerer. Ikke gjennomført service.

---

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Ja

Beskriv: Utekran har en sprekk så denne lekker. Mulig rørlegger kan bytte kun deler ytters ved røret så fungerer den som den skal igjen,

---

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

---

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

---

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

---

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

Nei

---

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

---

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

Nei

---

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

Eventuell kommentar: Hørt snakk om at det skal installeres vannmålere i alle enheter, men vet ikke mer om dette.

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 47-0109/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Liv-Tone Kaasene	**2026-10-27**	**Kim Kaasene**	**2026-10-27**

Identifikasjon

bankID Liv-Tone Kaasene

Identifikasjon

bankID Kim Kaasene

Signicat

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

Protokoll fra ordinær generalforsamling

Sted: Sten Menighetshus
Tid: Mandag 20.04.2026 kl. 19:15

SAKSLISTE:

Sak 1: Konstituering

1.1: Valg av møteleder

Valgt ble: Joakim Ian Tangen

1.2: Valg av sekretær

Valgt ble: Marit Trollnes Nordby

1.3: Valg av 2 protokollundertegnere

Valgt ble: Siren Bolstad og Terje Graadahl

1.4: Antall deltagende

19 personer med stemmerett
2 fremlagte fullmakter
21 totalt antall stemmer

1.5: Godkjenning av saksliste og innkalling

Saksliste ble: Godkjent

Innkalling ble: Godkjent

Sak 2: Regnskap og revisjon

Vedtak: Regnskap for 2025 ble godkjent, og resultatet overføres til EK.

Sak 3: Styrets årsorientering

Vedtak: Orienteringen ble tatt til etterretning.

Sak 4: Styrehonorar

Vedtak: Styrehonorar kr. 321 250,- ble godkjent.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
21.04.2026

Sak 5: Endring av låneopptak og refinansiering

Vedtak: Styret gis fullmakt til å gjennomføre nødvendig låneopptak ifbm. vedlikehold/ rehabilitering med panteprioritet foran borettsinnskuddene. (Enstemmig vedtak)

Sak 6: Valg av representanter til styret o.a.

Valgt ble: Marit Trollnes Nordby som styremedlem for 2 år
Anne Marte Hagen som styremedlem for 2 år
Tone Bakke Nilsen som styremedlem for 1 år

Sak 7: Delegater til generalforsamling i Bori

Valgt ble: Joakim Ian Tangen som delegat
Sebastian Ryen Røvde som delegat
Marit Trollnes Nordby som delegat
Kjell Andresen som varadelegat
Anne Marte Hagen som varadelegat
Tone Bakke Nilsen som varadelegat

Møtet ble hevet kl. 20:13

/s/
_____
Møteleder – Joakim Ian Tangen

/s/
_____
Referent – Marit Trollnes Nordby

/s/
_____
Protokollundertegner 1
Siren Bolstad

/s/
_____
Protokollundertegner 2
Terje Graadahl

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
21.04.2026

Electronic signature

Signed by

Bolstad, Siren Sundkvist

(Identity verified with BankID (NO))

Date and time *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

21.04.2026 00:14:06

Date of birth

1972-06-21

Signature method

BankID (NO)

Signed by

Graadahl, Terje

(Identity verified with BankID (NO))

Date and time *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

21.04.2026 07:03:29

Date of birth

1989-09-26

Signature method

BankID (NO)

Signed by

Nordby, Marit Trollnes

(Identity verified with BankID (NO))

Date and time *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

21.04.2026 08:21:59

Date of birth

1975-11-07

Signature method

BankID (NO)

Signed by

Tangen, Joakim Ian

(Identity verified with BankID (NO))

Date and time *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

20.04.2026 23:36:45

Date of birth

1989-04-01

Signature method

BankID (NO)

Vedtekter
for
Vestvollen Terrasse Borettslag

org nr 948 722 852 tilknyttet BORI BBL

Vedtektene er vedtatt på konstituerende generalforsamling den 13.juli 1983
og sist endret i ordinær generalforsamling den 24.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Vestvollen Terrasse Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet BORI BBL som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget.

Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating
hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er

beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

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

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

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

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

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

(4) Andelseieren kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter å på forhånd melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmegjenvinningsanlegg og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

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

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Forsikring. Andelseiere har ansvar for å dekke sitt eget inventar og løsøre med egen forsikring (innboforsikring). Skade på innbo og løsøre dekkes ikke av borettslagets forsikring og må dekkes i sin helhet av andelseieren eller dennes forsikringsselskap.

Bygningsmessige skader som oppstår innenfor boligens inngangsdør, og andre rom og annet areal som hører boligen dekkes av borettslaget eller deres forsikringsselskap. Andelseier må dekke borettslagets egenandel for slike skader, unntatt når de skyldes manglende vedlikehold eller annen uaktsomhet av borettslaget

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og hovedinngangsdør til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Påbygg/Utbygging
Ombygging, påbygging og andre endringer av bebyggelsen skal godkjennes av styret. Dersom tiltaket er av en slik karakter at det går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, må godkjenningen vedtas av generalforsamlingen med to tredjedels flertall, jf. Borettslagsloven §8-9 nr. 1.

Styret gis likevel fullmakt til å gi tillatelse til byggesaker innenfor følgende rammer:

Borettslaget har i generalforsamling 15.04.2008 vedtatt prinsipptegninger for utbygninger.
Det stilles følgende vilkår for at utbygging, påbygning og andre bygningsmessige endringer kan godkjennes:

- Arbeidene skal utføres av fagfolk, og kravene i plan- og bygningslovgivning med tilhørende forskrifter skal overholdes.
- Andelseieren er ansvarlig for at byggesøknaden o.l og dekker alle kostnadene i forbindelse med byggesaksbehandlingen.
- Andelseieren dekker alle merkostnader borettslaget blir påført som følge av utbyggingen. Dette inkluderer økt forsikringspremie, kommunale avgifter og økte kostnader til vedlikehold.
- Dersom andelseieren har bygget terrasse, og det er nødvendig å fjerne denne for at borettslaget skal få utført vedlikehold av bygningsmassen, må andelseieren bekoste dette.

Andre utbygging og ombyggingssaker som avviker fra standard, behandles på generalforsamling.

7. Pålegg om salg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

8. Felleskostnader og pantesikkerhet

8-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

(3) Kostnad knyttet til vannforbruk dekkes av den enkelte andel med a kontobeløp fastsatt av borettslaget som innkreves gjennom månedlige felleskostnader. Det gjennomføres én årlig avregning etter at kommunal oppgave foreligger. A kontobeløp justeres ihht. gjennomsnittlig forbruk.

(4) Andel som disponerer p.plass på fellesparkering, utover garasjeplass, belastes et leietillegg fastsatt på generalforsamling.

8-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret
(1) Borettslagets styre skal bestå av 1 styreleder og 4 styremedlemmer. Det skal være 1 fast møtende vararepresentant.

(2) Funksjonstiden for styremedlemmer og vararepresentant er to år. Styres medlemmer og vara kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

9-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

9-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.
De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
2. salg eller kjøp av fast eiendom,
3. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene, 5. andre rettslige
4. disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
5. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller

6. utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

9-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og fast møtende varamedlem (2 år)
- Valg av valgkomite (2 år)
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-6 Stemmerett og fullmakt
Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

10-7 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i

andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 523.

11-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

11-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

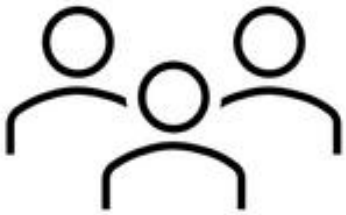
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39. jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Vestvollen Terrasse borettslag

INNKALLING TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 2026



Mandag 20.04.2026 kl 19:15
Sten Menighetshus,
Gjoleidveien 5, 2019 Skedsmokorset



Vestvollen Terrasse brl.

FORORD TIL ORDINÆR GENERALFORSAMLING 20.04.2026

Møtested: Sten Menighetshus
Tid: kl. 19:15

Komplett innkalling med saksliste og vedlegg medfølger dette dokument.

Det er ikke innkommet forslag til saker fra beboere. Saker som ikke er fremmet rettidig, kan ikke legges frem til behandling. For å sikre rasjonell gjennomføring bes det om at alle leser gjennom i god tid før forsamlingen og møter forberedt. Det oppfordres til å melde inn spørsmål til styret i forkant.

Hver andel har én stemme, uavhengig om det er flere som eier sammen. Dersom en andel ikke kan delta, oppfordres det til å gi fullmakt til en annen andelseier. Merk: én andel kan kun representere seg selv og ytterligere én andel. Fullmakt medbringes skriftlig til generalforsamlingen, signert av alle eiere av andelen som representeres.

Ved ankomst skal alle innregistreres for deltagelse. Deltagere må kunne legitimere seg for tellekorpset dersom disse ikke drar kjensel på vedkommende. Oppmøte etter at opptelling er gjennomgått og vedtatt blir ikke registrert som deltagelse.

Avstemning vil foregå ved håndsopprekning, eller via stemmesedler dersom én eller flere krever det.

Sak 1 gjelder konstituering, og forslag til de respektive saker blir fremmet direkte under generalforsamlingen.

Vi i styret ønsker alle andelseiere velkommen til generalforsamling!

SAKSLISTE:

Sak 1: Konstituering

- **1.1: Valg av møteleder**
- **1.2: Valg av sekretær**
- **1.3: Valg av 2 protokollundertegnere**
- **1.4: Antall deltagende**
- **1.5: Godkjenning av saksliste og innkalling**

Sak 2: Regnskap og revisjon

Regnskap og revisjonsberetning følger vedlagt. Hovedtall gjennomgås på generalforsamlingen.

Styrets forslag:
Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital.

Sak 3: Styrets årsorientering

Orienteringen følger vedlagt og legges frem som orientering til generalforsamlingen.

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar for perioden 2025-2026 fastsettes av generalforsamlingen, og fordeles internt i styret. Til grunn for forslaget er kpi-justert vedtak fra GF 2025.

Styrets forslag:
Styrehonorar settes til kr. 321 250,-

Sak 5: Endring av låneopptak og refinansiering

Styret plikter bl.a. å etterstrebe nødvendig vedlikehold, samt sikre finansiering av dette. Dette innebærer, om nødvendig, opptak av lån uten generalforsamlingsvedtak.

Styret skal bl.a. gjennomføre noe generelt vedlikehold fremover, deriblant VVS-arbeid med tilrettelegging for kommunal/individuell vannmåling og utskiftning av stoppekraner. VVS innebærer bl.a. gravearbeid med etablering av brønner. Anslag på VVS er i overkant av 2 mill. Vi vil anslå at det vil bli behov for 3,5-4 mill.

For å tilrettelegge best mulig økonomisk, vil styret gjennomføre reforhandling av dagens lånevilkår (f.eks avdragsfrihet, refinansiering eller utvidelse av løpetid) og låneopptak med pantepriorite foran borettsinnskuddene.

Styrets forslag:
Styret gis fullmakt til å gjennomføre nødvendig låneopptak ifbm. vedlikehold/ rehabilitering med panteprioritet foran borettsinnskuddene.

Sak 6: Valg av representanter til styret o.a.

Det skal velges 2 styremedlemmer for 2 år, og 1 styremedlem for 1 år.

Gjeldende styresammensetning:
Leder - Joakim Ian Tangen (ikke på valg - 2027)
Styremedlem - Camilla Bjerkan Sanner (på valg, tar ikke gjenvalg)
Styremedlem - Marit Trollnes Nordby (på valg, tar gjenvalg)
Styremedlem - Sebastian Ryen Røvde (ikke på valg -2027)
Styremedlem - Camilla Madelen Løkken (ikke på valg, fratrer)
Fast møtende vara - Kjell Andresen (ikke på valg -2027)

Valgkomiteens medlemmer, Siren Sundkvist Bolstad og Stian Ellingsen, er ikke på valg - 2027.
Komiteen har overlevert liste med navn på kandidater til styret.

Kandidater til verv som styremedlem (uten rangering):
Marit Trollnes Nordby (gjenvalg)
Tone Bakke Nilsen
Anne Marte Hagen
Kim Sanner

Sak 7: Delegater til generalforsamling i Bori

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen. Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater, og like mange varadelegater.

Styrets forslag:
Joakim Ian Tangen, Sebastian Røvde og Kjell Andresen som delegater, og styremedlemmene som velges på denne forsamling som varadelegater.

Årsoppgjør 2025

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2025

Vestvollen Terrasse Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	8 998 101	8 578 837	9 030 486	9 623 913
Annen driftsinntekt		0	1 500	0	0
Sum driftsinntekter		**8 998 101**	**8 580 337**	**9 030 486**	**9 623 913**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	355 992	342 300	342 300	366 550
Konsulenttjenester	3	188 886	190 449	191 200	200 500
Kontingenter		52 638	47 638	53 000	54 000
Rep og vedlikehold	4	507 625	407 371	302 000	344 000
Forsikringer		629 308	575 715	622 000	682 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	2 422 218	2 568 584	2 500 000	3 320 000
Energi og fyring		77 423	47 525	50 000	75 000
Kabel-TV og telefoni		1 006 974	895 634	1 006 974	1 150 000
Driftskostnader	6	287 501	242 498	250 000	200 000
Leiekostnader		13 241	0	0	0
Andre driftskostnader	7	86 583	102 507	105 500	114 499
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		916	4 680	0	0
Sum driftskostnader		**5 629 305**	**5 424 901**	**5 422 974**	**6 506 549**
Driftsresultat før finansposter		**3 368 796**	**3 155 436**	**3 607 512**	**3 117 364**
Finansielle poster					
Finansinntekt		112 970	15 591	0	0
Finanskostnad		2 527 720	2 610 002	2 599 286	2 333 333
Sum finansposter		**-2 414 750**	**-2 594 411**	**-2 599 286**	**-2 333 333**
Årsresultat		**954 046**	**561 025**	**1 008 226**	**784 031**
Overført til annen egenkapital	10	0	561 025	0	0
Overført udekket tap	10	954 046	0	0	0
Sum disponering		**954 046**	**561 025**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2025

Vestvollen Terrasse Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	41 170 900	41 170 900
Tomt	8, 13	14 700 000	14 700 000
Sum varige driftsmidler		55 870 900	55 870 900
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**55 870 900**	**55 870 900**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		492 630	437 466
Kundefordringer		29 205	88 404
Sum fordringer		521 835	525 870
Bankinnskudd, kasse o.l.		2 284 661	2 135 049
Sum omløpsmidler		**2 806 496**	**2 660 919**
SUM EIENDELER		**58 677 396**	**58 531 819**

Balanse 31.12.2025

Vestvollen Terrasse Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	9	12 900	12 900
Udekket tap	10	-4 497 849	-5 451 895
Sum egenkapital		**-4 484 949**	**-5 438 995**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	45 692 974	46 344 363
Borettsinnskudd	12, 13	17 448 000	17 448 000
Sum langsiktig gjeld		63 140 974	63 792 363
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		9 284	158 507
Annen kortsiktig gjeld	14	12 087	19 944
Sum kortsiktig gjeld		21 371	178 451
Sum gjeld		**63 162 345**	**63 970 814**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**58 677 396**	**58 531 819**

Vestvollen Terrasse Borettslag

Joakim Ian Tangen
Styrets leder

Camilla Bjerkan Sanner
Styremedlem

Camilla Madelen Løkken
Styremedlem

Marit Trollnes Nordby
Styremedlem

Sebastian Ryen Røvde
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

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

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i eiendommen Knr.Gnr.Bnr. 3205.36.5, 3205.21.31, som eies og forvaltes av borettslaget.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	4 541 951	4 401 021	4 550 000	5 124 169
Stipulerte renter	2 583 557	2 513 689	2 599 287	2 333 333
Stipulerte avdrag	642 191	638 424	643 425	740 431
Kabel TV/bredbånd	996 249	849 303	1 006 974	1 150 000
Parkeringsplasser	147 561	92 800	144 000	184 000
Tilbygg	86 592	83 600	86 800	91 980
Sum felleskostnader	**8 998 101**	**8 578 837**	**9 030 486**	**9 623 913**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og	312 000	300 000	300 000	321 250
Arbeidsgiveravgift	43 992	42 300	42 300	45 300
Sum lønnskostnader	**355 992**	**342 300**	**342 300**	**366 550**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.
Borettslaget har ingen ansatte.
Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	6 875	6 500	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar	156 152	162 699	149 000	157 000
Andre forvaltningstjenester	1 475	0	2 000	1 500
Juridisk bistand	0	0	6 000	7 000
HMS	7 925	4 792	7 200	9 000
Vakthold	16 459	16 459	20 000	18 000
Sum konsulenttjenester	**188 886**	**190 449**	**191 200**	**200 500**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Reparasjon og vedlikehold	7 593	0	0	10 000
Vedlikehold bygg	399 837	68 337	100 000	150 000
Vedlikehold VVS	0	0	40 000	20 000
Vedlikehold elektro	43 256	20 126	32 000	34 000
Vedlikehold utvendig anlegg	45 172	49 665	40 000	40 000
Vedlikehold garasjer	0	0	10 000	5 000
Vedlikehold ventilasjon	5 834	5 329	20 000	21 000
Vedlikehold brannsikring	0	181 198	0	0
Dugnadskostnader	5 933	12 507	10 000	11 000
Vedlikehold avfallsug anlegg	0	70 209	50 000	53 000
Sum vedlikeholdskostnader	**507 625**	**407 371**	**302 000**	**344 000**

Vedlikehold bygg: kostnader over budsjett har gått til rehab av balkonger og div. befaringer og utbedringer som skifte av panel og bytte av terrassedør.

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kommunale avgifter	2 709 612	2 413 574	2 800 000	3 300 000
Eiendomsskatt	-287 394	155 010	-300 000	20 000
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**2 422 218**	**2 568 584**	**2 500 000**	**3 320 000**

Tilbakebetaling av eiendomsskatt fra Lillestrøm Kommune pga av feil tidligere år, har gjort at eiendomsskatten for 2025 er negativ.

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Snøbrøyting/strøing/feiing	152 501	113 748	150 000	50 000
Gressklipping	135 000	128 750	100 000	150 000
Sum driftskostnader	**287 501**	**242 498**	**250 000**	**200 000**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftskostnader garasjer/P-	0	0	10 000	15 000
Driftskostnader ladeanlegg	0	140	2 500	0
Skadedyrbekjempelse	27 013	30 337	29 000	31 000
Søppeltømming/container	7 384	42 767	25 000	20 000
Verktøy og redskaper	5 285	2 183	5 000	6 000
Inventar	450	294	0	0
Nøkler, låser og skilt	159	0	0	0
Annet driftsmateriale	3 703	0	0	5 000
Lisenser/software	6 189	6 025	8 000	8 000
Møte, kurs, oppdatering o.l.	1 000	1 500	0	0
Kostnader tillitsvalgte	0	0	6 000	7 000
Generalforsamling/årsmøte	4 938	4 954	6 000	7 000
Velferdskostnader	20 836	6 508	6 000	7 000
Gave, ikke fradragsberettiget	1 525	0	0	0
Øredifferanser	-9	-1	0	0
Bank og kortgebyrer	8 110	7 800	8 000	8 499
Sum andre driftskostnader	**86 583**	**102 507**	**105 500**	**114 499**

Note 8 Anleggsmidler

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	41 170 900	14 700 000
Anskaffelseskost pr.31.12	41 170 900	14 700 000
Bokført verdi pr.31.12	41 170 900	14 700 000
Anskaffelsesår	1984	1984

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

Note 9 Andelskapital
Andelskapitalen er kr. 12 900 fordelt på 129 à kr. 100.

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-5 451 895	-6 012 921
Tilført til/fra EK fra årets resultat	954 046	561 025
Sum opptjent egenkapital 31.12	-4 497 849	-5 451 895
Udekket tap 31.12	-4 497 849	-5 451 895

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

Note 11 Pantelån

Pantelån

Kreditor	HANDELSBANKEN	HANDELSBANKEN
Lånenummer	94927030017	94927035329
Opptaksår	2018	2020
Rentesats	5,14	5,14
Beregnet innfridd	**03.09.2053**	**17.12.2055**
Opprinnelig lånebeløp	35 000 000	21 250 000
Nedbetalt tidligere	4 345 416	5 560 221
Nedbetalt i år	447 435	203 954
Innbetalt IN i perioden	0	0
Lånesaldo 31.12	**30 207 149**	**15 485 825**
Saldo 5 år frem i tid	27 899 501	14 466 880
Andelssaldo restansvar 01.01	0	0
Innbetalt IN i perioden	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden	0	0
Andelssaldo restansvar 31.12	**0**	**0**
Sum pantegjeld lån	**30 207 149**	**15 485 825**

Note 12 Borettsinnskudd
Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 13 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	63 140 974	63 792 363
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	55 870 900	55 870 900
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	73 698 000	73 698 000

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Andre påløpte kostnader	-21 080	-16 744
Avsatte påløpte kostnader	0	36 688
Forskuddsbetalt husleie	33 167	0
Sum annen kortsiktig gjeld	**12 087**	**19 944**

Note 15 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	**2 482 468**	**2 532 915**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	954 046	561 025
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-651 389	-611 473
B. Årets endring i disponible midler	302 657	-50 448
C. Disponible midler 31.12	**2 785 125**	**2 482 468**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 806 496	2 660 919
- Kortsiktig gjeld	21 371	178 451
= Disponible midler 31.12	**2 785 125**	**2 482 468**

Til generalforsamlingen i Vestvollen Terrasse Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Vestvollen Terrasse Borettslag som viser et overskudd på NOK 954 046. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 12.03.2026

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 12. mars 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 12.03.2026

ÅRSORIENTERING FRA STYRET FOR PERIODEN 2025/2026

Styreperioden har vært tilnærmet et normalår, selv om det har vært enkelte fokusområder.

Av ordinære driftssaker kan det nevnes:

- Oppfølging etter generalforsamling 2025, herunder implementering og etterarbeid knyttet til vedtatte ordensregler.
- Oppfølging av avtaler og rapporter.
- Budsjett, regnskap og felleskostnader.
- Parkeringsregister og ladesystem.
- Veiledning og behandling av enkelte bygge- og endringssaker.
- Tilrettelegging og innføring av nytt teknisk/digitalt HMS- og internkontrollsystem (IK).

Utover dette har styret arbeidet med bl.a.:

- **Tilsyn og kontroll av parkering og rekkegarasjer**,
    - Betydelig natteoppfølging i forbindelse med strømbrudd på rekkegarasjer.
    - Oppfølging av ulovlig lading i garasjer.
    - Oppmerking av parkeringsplasser gjennomført. Videre arbeid med gjerder og skilt planlagt i løpet av sommeren 2026.
- **Gjennomgang av vintersesongtjenester**
    - Håndtering av reklamasjoner knyttet til påkjørt port og betongelementer.
    - Befaringer på vintersesongtjenester og inngåelse av avtale med ny brøyteaktør.
    - Utarbeidelse/oppgradering av brøytekart med hensynssoner.
    - Løpende oppfølging og rettledning med ny aktør.
- **Fysisk stenging av gjennomkjøring mellom Sollia og Vestvollen**, inkludert nødvendig retting, etterarbeid samt sikring etter påkjørsel/fjerning.
- **Oppfølging av gnageravtale med Anticimex**, samt innkjøp og utdeling av musebørster til beboere med behov.
- **Planlegging og gjennomføring av dugnader**, inkludert felling av storvokst vegetasjon.
    - Det ble leid inn liftbil som året forut til beskjæring/fjerning av sjenerende trær, som også krevde innsats fra styret og noen frivillige i påfølgende dager.
- **Gjennomgang og forbedring av belysning** på mørke områder.
- **Julegrantenning i desember med historisk stort juletre**, inkludert henting, montering og belysning.

18

REGISTRERINGSBLANKETT VED BRUK AV FULLMAKT

Denne blankett leveres inn i utfylt og signert stand for registrering av fullmektiger til generalforsamling i Vestvollen Terrasse brl. 20.04.2026.

En andelseier kan møte selv eller ved fullmektig. Hver andel har 1 stemme uavhengig av antall andelseiere i andelen. En andelseier kan kun representere sin egen og én ekstra andel.

FULLMAKTSGIVER:	
Navn	
Adresse	

FULLMEKTIG:	
Navn	
Adresse	

Ovennevnte innehar ugjenkallelig fullmakt til å representere min/vår andel under ordinær generalforsamling 20.04.2026.

Signatur fra andelseier:

Lillestrøm ____ / ____ - 2026

_____

Signatur fullmaktsgiver/-e

20

FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no. BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysing kan sendes frem til fredag kl 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2026

Gebyrer i forbindelse med bestilling av megleropplysninger, prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjonsloven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	**kr 8 406**
Benyttelse av forkjøpsrett (5R + mva)	**kr 8 406**
Eierskiftegebyr (4R + mva)	**kr 6 725**
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	**kr 780**
Eierskiftegebyr ved salg av parkeringsseksjon hvor selger ikke er eier av tilknyttet bolig i selskapet	**kr 2 750**
Eierskiftegebyr ved salg av garasjeplass i Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 1 300**
Innmelding/tegning av andel i BORI	**kr 650**
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	**kr 475**
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	**kr 5 200**
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling og protokoll til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger)	**kr 3 380**
Kun boligopplysninger	**kr 2 340**
Meglerpakke for garasjesameier på Tjuvholmen og Colosseum Park	**kr 2 000**
Prisfastsettelse på boliger med klausuler	**kr 8 200**

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Felleskostnader

Hvis overtakelse er utenom den 1. i måneden, må selger og kjøper gjøre opp seg i mellom for felleskostnader for den aktuelle perioden. BORI avregninger ikke felleskostnader mellom selger og kjøper.

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI med vedteksfestet forkjøpsrett. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget. Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no. Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjennelse av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper(ne) har betalt lovpliktig innmelding i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring. For borettslag som er sikret i ordningen opplyses varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

ORDENSREGLER FOR VESTVOLLEN TERRASSE BORETTSLAG
Vedtatt på generalforsamling 18.04.2018
Sist revidert på generalforsamling 24.04.2025

FORMÅL
Andelseierne plikter å følge bestemmelsene i ordensreglene, og er også ansvarlig for at reglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til boligen. Reglene skal sikre beboerne orden, ro, sikkerhet og hygge i bomiljøet. Videre vil etterlevelse i mange tilfeller bidra til å holde kostnadsnivået nede.

INNENDØRS ORDEN/STØY
Beboerne må alltid påse at boligen, oppganger, tilstøtende arealer og borettslagets eiendom for øvrig brukes slik at det ikke sjenerer andre. Det henstilles til godt naboskap gjennom varsling av festligheter og oppussing. Det skal utvises særs hensyn på kveld-, nattes- og helligdagstid.

Fellesarealer i bygg der flere disponerer sammen, skal holdes vedlike av de arealet tjener for.

UTENDØRS ORDEN
Gangveier, stikkveier og fellesanlegg holdes i orden av beboerne. Dette innebærer at den enkelte har et ansvar for så som gressklipping, stell av hekk, feiing og måking fra hovedveier til inngangsdør. Balkonger og takvinduer skal holdes fri for snø. Det samme gjelder på leiet parkeringsplass.

Der flere eier sammen, f.eks i 4-mannsboligene eller en rekke med felles adkomstvei, må den enkelte holde areal i naturlig tilknytning til bolig ved like selv. Det som disponeres felles, ivaretas av de som benytter arealet.

Styret organiserer dugnader etter behov, minimum 2 ganger årlig. Hoveddugnader varsles minimum 14 dager i forkant. Den enkelte husstand plikter å bidra etter beste evne på disse. Dersom en er forhindret fra deltagelse, skal styret varsles skriftlig for eventuell tildeling av oppgaver som gjennomføres på annet avtalt tidspunkt.

Fotballsparking, ballslåing o.l. må ikke forekomme på/mot bygg. Annen lek skjer på dertil egnede områder.

ILD OG SIKKERHET
Det er ikke tillatt med bruk av grill eller annen ildinnretning som er til sjenanse for naboene eller der det kan utgjøre fare. På balkonger kan det kun nyttes elektrisk eller gassbasert grill. Hold uansett innretningen i god avstand fra bebyggelsen.

Fyrverkeri benyttes med varsomhet, og utenfor borettslagets eiendom.

Hver andel er utstyrt med røykvarslere som skal vedlikeholdes ihht leverandørens spesifikasjoner og skal ikke fjernes.

TILSYN OG VEDLIKEHOLD
Styret kan utarbeide dokument med instruks for andelseiers ansvar. Konkrete eksempler vil være vilkår for installasjon av varmepumpe, vaskelister i 4-mannsboliger, bruk av garasjer, direkte pålegg m.m. Slik instruks er å anse som en del av disse ordensregler frem til overprøving av generalforsamling. Etter gjeldende praksis belastes andelseier egenandel for utskiftning av dører og vinduer. Størrelse på egenandel fastsettes av styret og faktureres av forretningsfører.

SØPPEL OG AVFALL
Avfallstasjon på MIDT benyttes kun av tun 3, 4, 5 og øvre del av tun 1. Avfallstasjon på SYD benyttes av tun 2, 6, 7 og nedre del av tun 1. Glass- og metallbrønn på MIDT er felles for alle.

Alt søppel skal være forsvarlig innpakket etter gjeldende regler for kildesortering i vår kommune før det blir kastet i avfallsbrønner. Glass og metall skal kastes i avfallsbrønn på parkeringsområde MIDT. Avfall skal ikke under noen omstendigheter hensettes/kastes utenfor bolig eller rundt avfallsbrønnene våre. Ved fulle beholdere og større mengder avfall, skal dette fraktes til nærmeste avfallsdeponi i kommunen.

TILSYN/VEDLIKEHOLD AV HUS OG GRØNT
Den enkelte plikter å holde tilsyn med hele sin bolig, både innvendig og utvendig, og varsle styret dersom det er fare for skade på mennesker/bygg eller ansvaret for avvik ligger der. (f.eks forsikringsskader, rasfare m.m.) Den enkelte skal selv gjøre nødvendig tiltak for å begrense skade.

Andelseiere er pliktig å påse at husene får nødvendig vedlikehold for å unngå skade på bygning. Tilsyns-, varslings- og vedlikeholdsplikten gjelder også garasjer og uteboder.

Beising/maling av bygningene gjennomføres av andelseiere, men administreres av styret. Dersom beising/maling ikke blir utført i henhold til styrets beslutninger, kan styret sette bort arbeidet for beboernes regning.

Det er den enkelte andelshavers ansvar å opparbeide og inn-/utvendig vedlikeholde "egen" hage, samt eventuell innramming av hagen. Dette betyr også at hekker, trær, gjerder, levegger o.l. skal være velstelte/vedlikeholdt og ikke til sjenanse/ulempe for andre.

Ivaretakelsen av dette ansvaret blir ytterligere presisert slik;

- Hekker og busker langs veier skal ved klargjøring for vekstsesong tas ned til maksimalt 180 cm, og ellers ikke rage høyere enn 240 cm over veibanen. Trær skal holdes nede og ikke være til ulempe / sjenanse. Gjerder langs veier skal ikke være høyere enn 120 cm over veibanen. Ved høydeforskjeller mellom veibane og hagenivå, skal det gjøres en skjønnsmessig vurdering av styret. I kryss og ved utkjøringer skal sikt ivaretas for kjøretøy. Avstand fra gjerder/vegetasjon til veikant på interne veier skal være større enn 50 cm. Mot kommunal gangvei og hovedvei gjelder egne bestemmelser.

- Levegger skal i utgangspunktet ikke være høyere enn 180 cm, eller unntaksvis inntil 200 cm der dette er hensiktsmessig. Høyden skal reduseres/trappes ned mot enden av hage. Det tillates ikke etablert levegg i fremkant/ut mot vei. Ved etablering av levegger ved høydetrapping mellom 2 boliger, skal høyden måles fra høyest liggende bolig. Der det er særlig gode grunner til avvik fra størrelsesbegrensning, kan styret gjøre en skjønnsmessig vurdering og fatte vedtak.

- Porter o.l. skal ikke slå ut sånn at de går ut i veibanen.

- Trær og busker som ikke faller innenfor ovennevnte skal ikke være til sjenanse for naboer eller hindre gatelysene langs veiene i borettslaget.

- Det skal ikke anlegges/etableres/eksistere busker inntil eller opp etter hus- eller bodvegger.

- Etablering av overnevnte forhold skal kun skje etter søknad til styret. Etter skjønnsmessig vurdering fatter styret vedtak tilpasset det enkelte forhold. Tiltakshaver er økonomisk og juridisk ansvarlig for sine tiltak. Borettslaget bærer ingen kostnad/risiko for tiltak som hindrer fremtidig vedlikehold.

Den enkelte plikter å ha tilstrekkelig tilsyn med trampoliner, bassenger o.l. i hagene slik at fare unngås og at disse ikke er til sjenanse for naboer. Når disse ikke er i bruk, må den enkelte sørge for nødvendig sikring mot bruk av uvedkommende. Styret kan kreve innretningen fjernet der dette ansvaret ikke ivaretas av den enkelte.»

YTRE INNRETNINGER OG FASADEENDRINGER
Montering av ytre innretninger så som varmepumper, , markiser, terrasser, o.l. skal kun skje med styrets forutgående samtykke. Søknad med målsatte tegninger/beskrivelse av tiltaket skal sendes styret for vurdering før arbeidene starter.

DYREHOLD
Alminnelig dyrehold er tillatt så fremt det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.

I borettslaget har vi barn som leker og mange som ferdes. Dyr skal ikke luftes i andres hager eller i umiddelbar nærhet til lekeplasser. Den som holder hund (og andre dyr) må utvise hensyn, og plikter umiddelbart å fjerne dyrenes etterlatenskaper. Eksisterende katter bør ha halsbånd for å tilkjennegi eier.

Klager på sjenerende dyrehold skal rettes den det gjelder ved direkte henvendelse. Dersom sjenansen ikke opphører, kan skriftlig klage sendes til styret. Dersom forhold ikke rettes etter advarsel fra styret, vil dyreholdet kunne kreves avviklet.

KJØRING
Kun nødvendig kjøring innenfor borettslagets indre og "bomstengte" områder er tillatt. Det er kun tillatt med korte stopp for synlig av- og pålessing utenfor bolig. Parkering utenfor oppmerkede parkeringsplasser, deriblant fellesområder og hager er ikke tillatt. All kjøring på eiendommen skal skje i gangfart, og aktsomt med hensyn til støy og myke trafikanter. Vi følger oppsatt skilting.

Budleveranser henstilles av beboer til bruk av av- og pålessingsplasser på MIDT/SYD. Det er ikke tillatt å parkere foran bom eller blokkering av øvrige innkjøringer.

GARASJER
Hver andel er tilknyttet carport/garasjeplass. Alle garasjer skal holdes lukket når bruker ikke er til stede.

Ved eierskifte, fremleie og etter styrets oppfordring skal opplysning om bruk innsendes og/eller garasjen gjøres tilgjengelig for inspeksjon av styret. Styret vil gjennomføre varslede felleskontroller, og uvarslede kontroller av garasjerom der det er mistanke om brudd på gjeldende regler med påfølgende varsel om at så er gjennomført.

Beboer som ikke kan benytte garasjeplass i fellesgarasjene til parkering av husstandskjøretøy, plikter å stille denne til fremleie til beboere i borettslaget gjennom styret og fordeles etter venteliste. Leiesum er begrenset til 700 kr/mnd og tilkommer fremleier. Dersom husstandens behov endrer seg, gjelder oppsigelsestid på 1 måned f.o.m. førstkommende månedsskifte. Standard leiekontrakt vil tilgjengeliggjøres på nettsiden.

GJESTEPARKERING

Gjesteparkering skjer på oppmerkede felter og etter gjeldende bestemmelser ihht. skilting. Generell parkeringstid er 72 timer med en karenstid på 24 timer.

Gjesteplasser skal ikke uten styrets samtykke benyttes av beboeres kjøretøy.

BEBOERPARKERING
Nummererte parkeringsplasser tildeles beboere etter venteliste. Den som tildeles plass belastes leiesum kr. 350 ,-/mnd/plass.

Den som er tildelt p-plass skal holde sin plass vedlike; herunder måking av snø og feiing. Den enkelte plikter å ha tilsyn med kjøretøy som står parkert utendørs minimum 1 gang i døgnet. Det er en forutsetning for bruk av p-plass og/eller garasje, at kjøretøy er registrert, godkjent og er i bruk. Beboer plikter å varsle styret dersom behovet for beboerplass bortfaller. Parkeringsplass i rekkegarasje skal være i bruk før ytterligere plasser opptas. Dette gjelder uavhengig av eventuelle spesialtillatelser.

Parkering i strid med de til enhver tid gjeldende bestemmelser kan medføre kontrollsanksjon. Eventuelle klager rettes p-selskapet. Parkering til hinder for ferdsel og ellers flere enn 2. gangs overtredelse av parkeringsreglementet gis styret rett til å rekvirere borttauing for eiers regning og risiko.

LADING AV KJØRETØY MV.
Lading av el- og hybridbil, samt andre innretninger, SKAL skje på godkjent installasjon, gjort av autorisert installatør. Det er ikke tillatt å lade batterier på eksisterende stikk.

FORHOLDET TIL VEDTEKTENE
Disse ordensregler er en del av vedtektene. Gjentatte brudd på ordensreglene vil kunne medføre advarsel grunnet vesentlig mislighold og gi borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

Generert 27.10.26
Vår ref.: 242 / 111
Meglers ref.: 47-0109/26

Megleropplysninger

Andel	111	**Bolignr**	
Boligselskap	242 Vestvollen Terrasse borettslag	**Etasje**	1.etg
Adresse	Prost Holms vei 233, 2019 SKEDSMOKORSET	**Oppr.ant.rom**	5
Eier(e)	Liv-Tone Lyngstad Nilsen, Kim Uller Kåsene	**Bygningstype**	Kjedet bolig

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

Felleskostnader og restanse

Selskapet er med i sikringsordning for felleskostnader

Månedlig fakturering. Restanse pr 27.10.26: kr 0,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-10	2026-11	2026-12	2027-01	2027-02	2027-03
Felleskostnader	4 311	4 311	4 311	4 311	4 311	4 311
Kabel - TV	663	663	663	663	663	663
Stipulert renter	1 963	1 963	1 963	1 963	1 963	1 963
Stipulerte avdrag	623	623	623	623	623	623
Total	7 560	7 560	7 560	7 560	7 560	7 560

Restgjeld, renter og avdrag fra siste eller neste registrerte terminvarsel. Se dato på låneopplysningene nedenfor.

TOTALT, ALLE LÅN		**Selskapet**	**Andel**
	Restgjeld	45 086 715,00	455 259,00
	Renter/mnd	204 359,00	2 062,00
	Avdrag/mnd	65 380,00	659,00

HANDELSBANKEN - 5,64% Annuitetslån, Info pr 31.10.26 Terminer pr år: 12 Løpetid: 03.09.18 - 30.08.53		**Selskapet**	**Andel**
	Restgjeld	29 791 478,00	300 817,00
	Renter/mnd	135 039,00	1 363,00
	Avdrag pr mnd	44 703,00	451,00
Merknad: Lånet har flytende rente			

HANDELSBANKEN - 5,64% Annuitetslån, Info pr 31.10.26 Terminer pr år: 12 Løpetid: 17.12.20 - 30.11.55		**Selskapet**	**Andel**
	Restgjeld	15 295 237,00	154 442,00
	Renter/mnd	69 320,00	699,00
	Avdrag pr mnd	20 677,00	208,00
Merknad: Lånet har flytende rente			

Selskap og eiendom

Selskap	242 Vestvollen Terrasse borettslag (orgnr. 948722852)
Antall enheter	129
Styrets e-post	vestvollenterrasse@borimail.no
Styreleder	Joakim Ian Tangen (93493933)
Forsikring	Protector Forsikring ASA (Polise 1753406)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	36/5
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett for medlemmer av BORI og andre boligbyggelag som er med i ordningen "Felles forkjøpsrett")
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 444 760,00	**Andre inntekter**	kr 1 099,00
Formue	kr 27 432,00	**Utgifter**	kr 24 605,00

Merknader

Parkering: a) Det tilhører garasjeplass/carport til hver andel. Garasjeplass i felles rekkegarasje skal stilles til intern fremleie gjennom styret, dersom

husstanden ikke disponerer eget kjøretøy. Kontrakt inngås direkte mellom partene etter styrets tilvisning, og leiesum kr. 700,- tilfaller den som leier ut. b) Det er bygd ut infrastruktur for ettermontasje av Zaptec ladestasjoner i samtlige garasjerom på fellesrekker. Ladestasjon bestilles gjennom styret. c) Dersom husstanden disponerer flere kjøretøy, kan det parkeres ute. P-service leverer parkeringstjenestene på eiendommen. Parkering på gjesteplasser og/eller nummererte leieplasser uten registrering i p-register, vil medføre kontrollsanksjon. Se nettsiden for informasjon. d) Borettslaget har 2 ladeplasser forbeholdt ladende gjester og beboere. Se nettsiden for ytterligere info. e) Gjesteparkering mot registrering kun for besøkende på oppmerkede gjesteplasser, og etter gjeldende skilting.

Lillestrøm kommune har gjennom tinglyst skjøte fra 1983 en forkjøpsrett til hver tredje andel i borettslaget.

Borettslaget har egen nettside www.vestvollenterrasse.no. E-post til styret : vestvollenterrasse@borimail.no

Borettslaget skal installere kommunale og individuelle vannmålere. Kommunen tillater ikke alle enheter få hver sin vannmåler og prosjektet vil da bli dyrere. Prosjektet vil kunne påvirke felleskostnadene og/eller andel fellesgjeld noe. Forventet at arbeidet starter etter nyttår. Styret prøver også å samle de 2 lånene de allerede har til 1 i tillegg til en opplåning på 3-4 mill.

Innkjøring til rekkehus og firemannsboliger skjer gjennom telefon-/appstyrte bommer. Ny eier kontakter styret for å få tilgang.

Kollektiv avtale med Telenor på TV/internett via fiber. Ved eierskifte og andre endringer i husstanden, må andelseier selv kontakte Telenor for overføring av utstyr.

Lillestrøm kommune

MEGLEROPPLYSNINGER

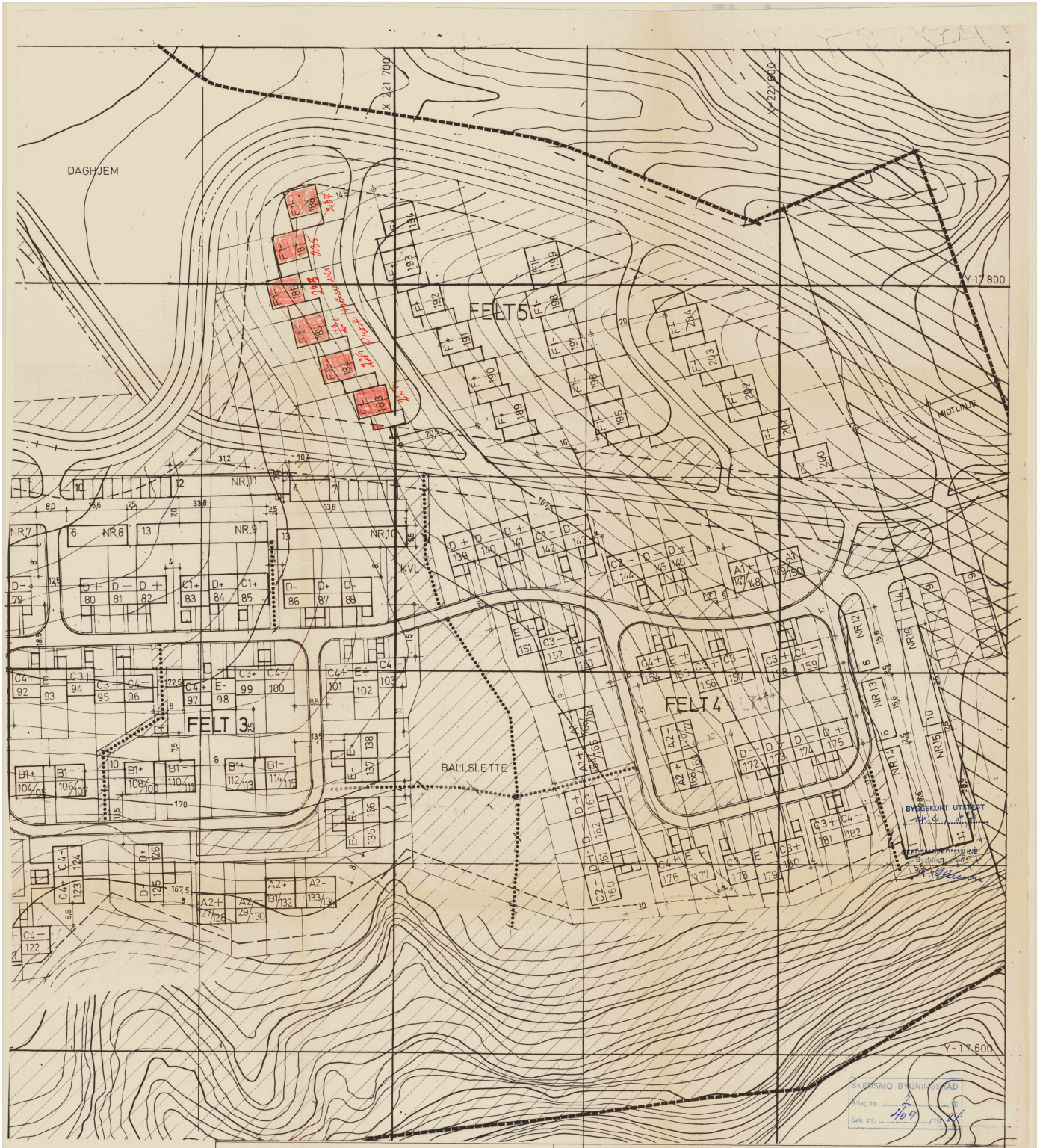
2000 Legalpant -

Gnr:	36	Bnr	5	Fnr:	Snr:

Prost Holms Vei 195-237

Det er pr dags dato 291026, restanse på denne eiendommen.

Gnr 36 Bnr 5 står på Vestvollen Terrasse borettslag.



KORR 4.1.84 FELT 3 JUST. MÅLSATT PARKERING, JUST. ADKOMSTVEI, HUSREKKE 92-103 1 M MOT VEST
FELT 2/3: NUMMERERT PARKERING, JUST GRENSE MELLOM BORETTSLAG (V/PARKERING)
KORR 24.10.83 FELT 2 MÅLSATT PARKERING
KORR 14.10.83 FELT 2: JUST. PARKERING, HUSREKKE 29-32 (1 m. MOT GANGVEI)
KORR 30.8.83: FELT 2,3,4: KORR MINSTEAVST. MELLOM GAVLER, TRAFOPLASSERING. FELT 1,5: JUST VENDEH. TRAFO
KORR. 24.8.83: KORR HOVEDVEI (RUNDKJ.-TIL INNKJ. FELT 3), FELT 1: KORR VENDEHAMMERE, JUST ØVRE VEI
JUST. HUSPLASSERING FELT 2-4: KORR. TYPEBETEGN./SPEILV. FELT 5: KORR. VENDEHAMMERE
HUSTYPER PLASSERING, INNTEGNET NY TRAFOPLASSERING. KORR PARKERING FELT 2
KORR. 5.8.83: INNTEGN. VENDEHAMMERE. JUST. VEG, HUSPLASSERING FELT 1,5
KORR. UTKJØRING TIL HOVEDVEI. INNTEGN. TRAFO
KORR 29.7.83: SNUPL., HUSAVST., JUSTERT AVST. TIL GARASJER, GRENSER.
KORR. 7.7.83: FELTINNDELING, LEILIGHETSNUMMER

KORR 6.4.84 PARKERING NR 11, FELT 3
KORR. 22.3.84 JUST. COTER FELT 3 4 5. NY HUSPLASSERING FELT 5
KORR. PARKERING FELT 3,4, JUST HUS FELT 3: 92-100, 123 124, 125 126.

TEGNFORKLARING

- BOLIG MED BOD OG PRIVAT TOMTEAREAL
- GJEST / GARASJE — PARKERINGSAREAL MED GJESTE-PARKERING OG GARASJER
- EKS. GÅRDSANLEGG
- FELLES FRIAREAL, LEKE AREAL
- DAGHJEM
- KJØREVEG
- GANG SYKKELVEG
- FAREOMRÅDE
- PLANENS BEGRENSNING
- TOMTEGRENSE
- BYGGELINJE
- FRISIKTLINJE
- STØYSONEGRENSE
- STI
- GRENSE, BORETTSL.

VESTVOLLEN SKEDSMO BBL

BEBYGGELSESPLAN Trost Holms vei 227-237.

MÅL: 1:500 DATO: 1.6.83

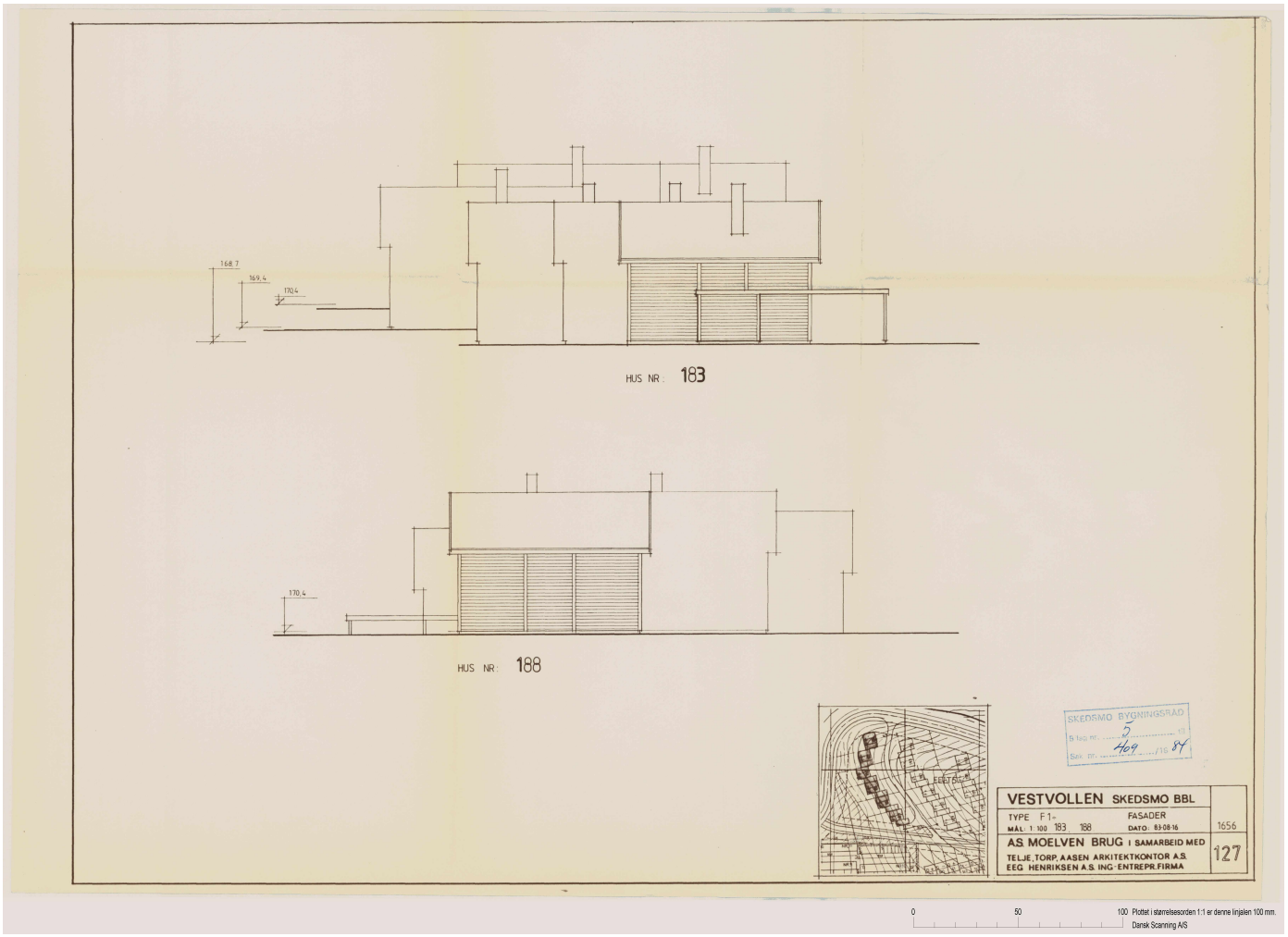
N

A.S. MOELVEN BRUG I SAMARBEID MED

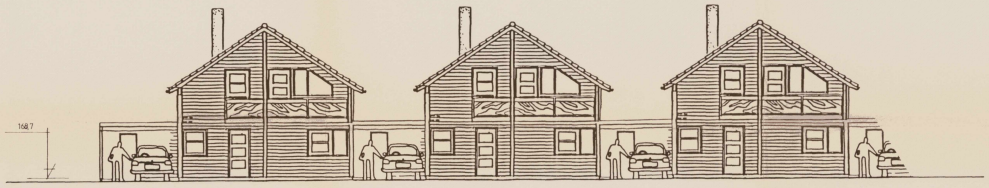
TELJE, TORP, AASEN ARKITEKTKONTOR A.S.
EEG HENRIKSEN A.S. ING-ENTREPR. FIRMA

4

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

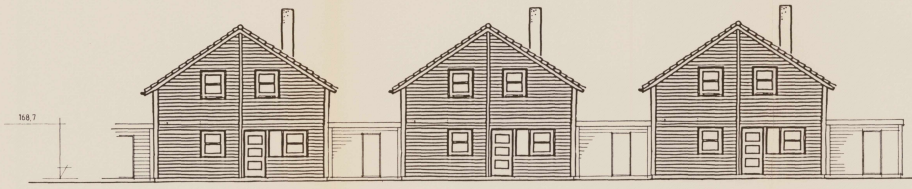

168.7
169.4
170.4
HUS NR: 183
170.4
HUS NR: 188
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bygn. nr. 5
Sak nr. 469/19 84
VESTVOLLEN SKEDSMO BBL
TYPE F 1-
FASADER
MÅL: 1:100 183 188
DATO: 83-08-16
1656
A.S. MOELVEN BRUG I SAMARBEID MED
TELJE, TORP, AASEN ARKITEKTKONTOR A.S.
EEG HENRIKSEN A.S. ING.-ENTREPR.FIRMA
127
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


185 F1÷
186 F1÷
INNGANGSSIDE
187 F1÷
188 F1÷
188 F1÷
HAGESIDE
187 F1÷
186 F1÷
185
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bygg nr. 4
Sak nr. 409/79
VESTVOLLEN SKEDSMO BBL
TYPE F1-, F1-, F1-, FASADER
MÅL: 1:100 186, 187, 188 DATO: 83-08-16
1656
A.S. MOELVEN BRUG I SAMARBEID MED
TELJE, TORP, AASEN ARKITEKTKONTOR A.S.
EEG HENRIKSEN A.S. ING-ENTREPR. FIRMA
126
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



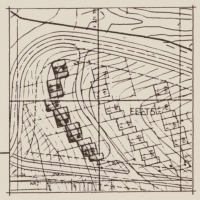
183 F1÷ 184 F1÷ 185 F1÷

INNGANGSIDE



185 F1÷ 184 F1÷ 183 F1÷

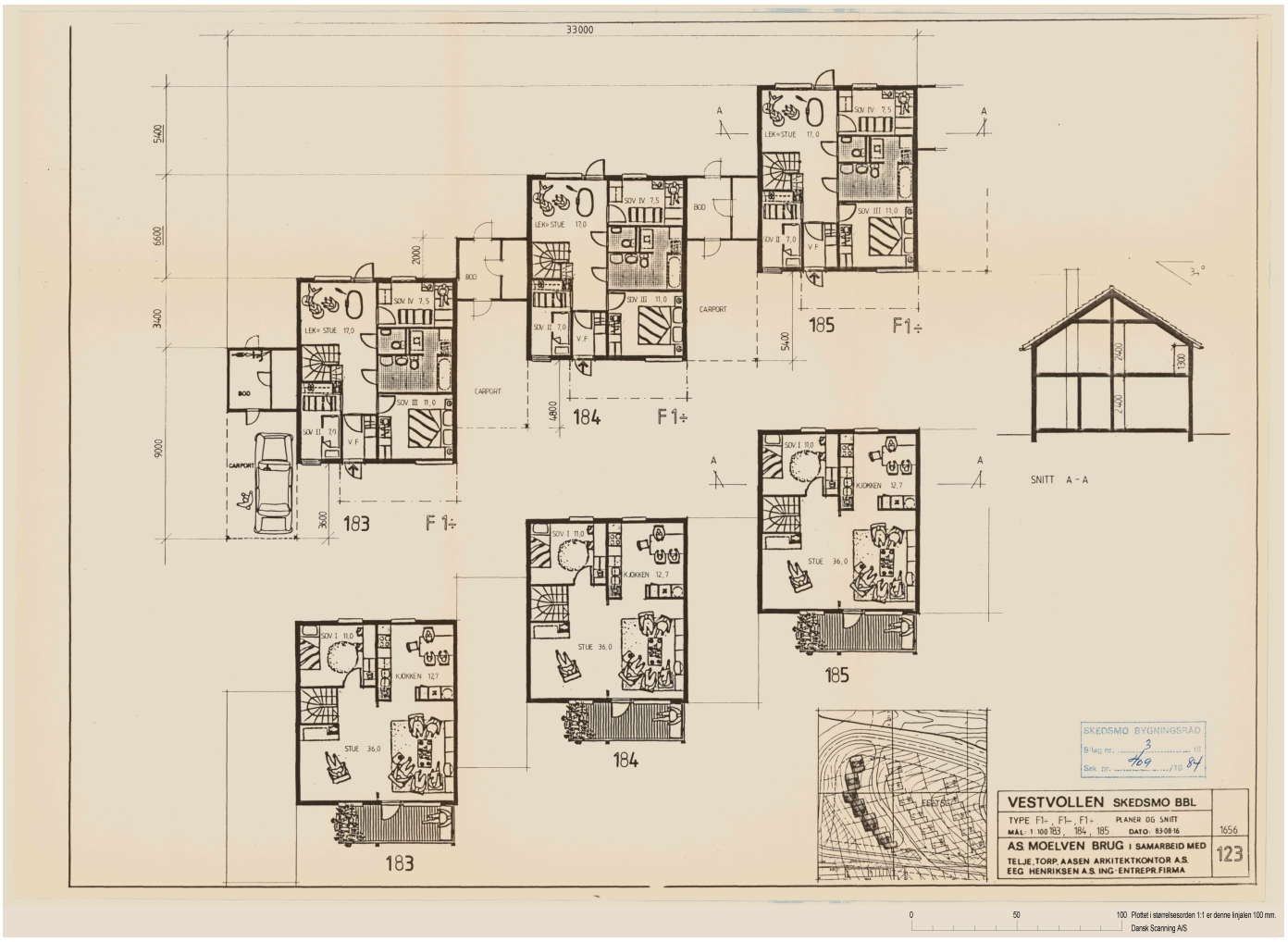
HAGESIDE

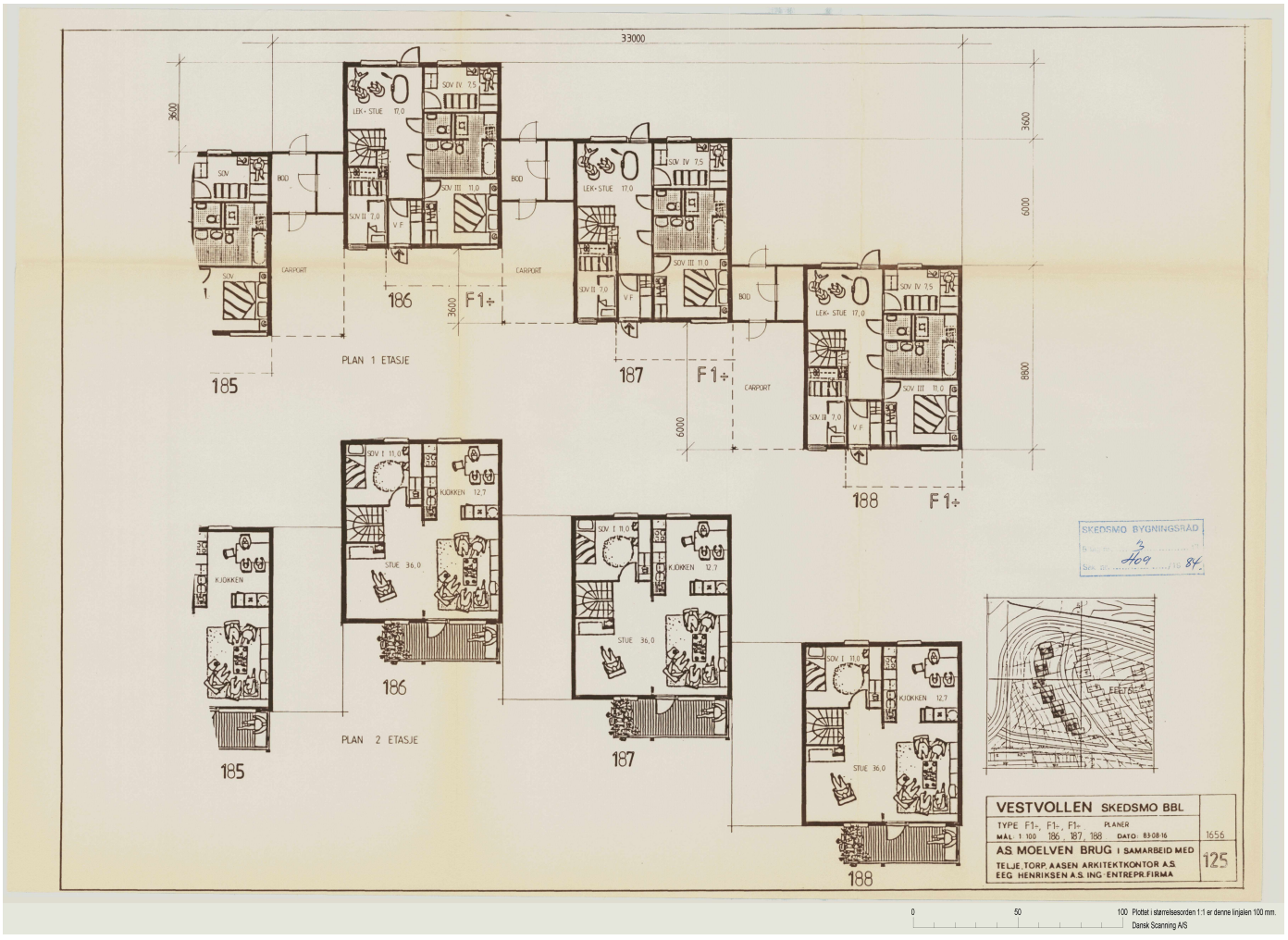


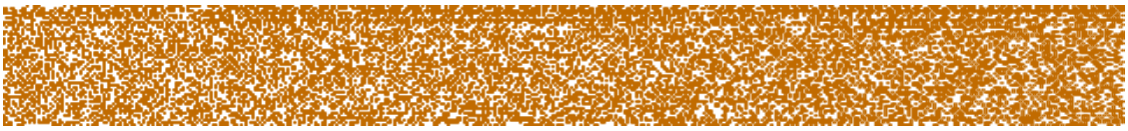
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Saksnr. 4
Bnr. 469 19 84

VESTVOLLEN SKEDSMO BBL	
TYPE F1÷, F1÷, F1÷ FASADER MÅL: 1:100 183, 184, 185 DATO: 83.08.16	1656
A.S MOELVEN BRUG I SAMARBEID MED TELJE, TORP, AASEN ARKITEKTKONTOR A.S. EEG HENRIKSEN A.S. ING.-ENTREPR.FIRMA	124

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


33000
5400
6600
3400
9000
2000
3600
4800
5400
BOD
CARPORT
LEK+STUE 17,0
SOV. IV. 7,5
SOV. III. 11,0
SOV. II. 7,0
V.F
183
F1÷
184
F1÷
185
F1÷
SOV. I. 11,0
KJØKKEN 12,7
STUE 36,0
A
SNITT A - A
2400
1300
3°
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bl.nr. 3 til
Sak nr. 469 / 84
VESTVOLLEN SKEDSMO BBL
TYPE F1÷, F1÷, F1÷ PLANER OG SNITT
MÅL: 1:100 183, 184, 185 DATO: 83-08-16
1656
A.S. MOELVEN BRUG I SAMARBEID MED
TELJE, TORP, AASEN ARKITEKTKONTOR A.S.
EEG. HENRIKSEN A.S. ING.-ENTREPR. FIRMA
123
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


33000
3600
6000
8800
LEK. STUE 17,0
SOV IV 7,5
SOV III 11,0
SOV II 7,0
SOV
BOD
V.F.
CARPORT
186
187
188
F1÷
PLAN 1 ETASJE
PLAN 2 ETASJE
185
SOV I 11,0
KJØKKEN 12,7
STUE 36,0
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
VESTVOLLEN SKEDSMO BBL
TYPE F1-, F1-, F1+ PLANER
MÅL: 1:100 186, 187, 188 DATO: 83-08-16
1656
AS MOELVEN BRUG I SAMARBEID MED
TELJE, TORP, AASEN ARKITEKTKONTOR A.S.
EEG HENRIKSEN A.S. ING.-ENTREPR.FIRMA
125
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 28.10.2026



Opplysning om tilknytning til vann

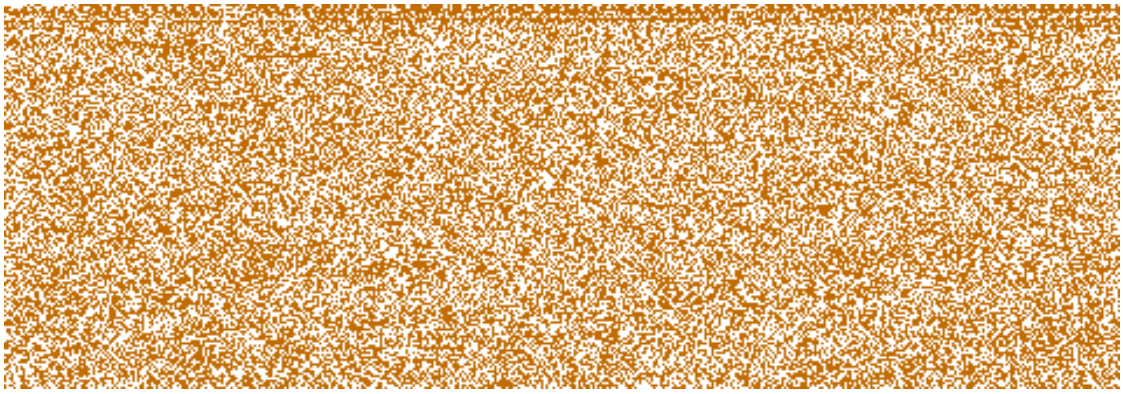
Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen



Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 28.10.2026

Prost Holms vei 203	36	5	0	0

Det er for tiden ingen reguleringssaker under behandling som berører denne eiendommen.

- Hvilke planer som er under behandling vil endre seg over tid.

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

- Hvilke planer som er til offentlig ettersyn finner du her:

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom

36/5/0/0

Kartet viser eiere av veger.
Veger markert som europaveg, riksveg, fylkesveg og kommunal veg vedlikeholdes og brøytes av det offentlige (stat, fylke eller kommune).
Grunneier har ansvar for vedlikehold og brøyting av alle andre veger.

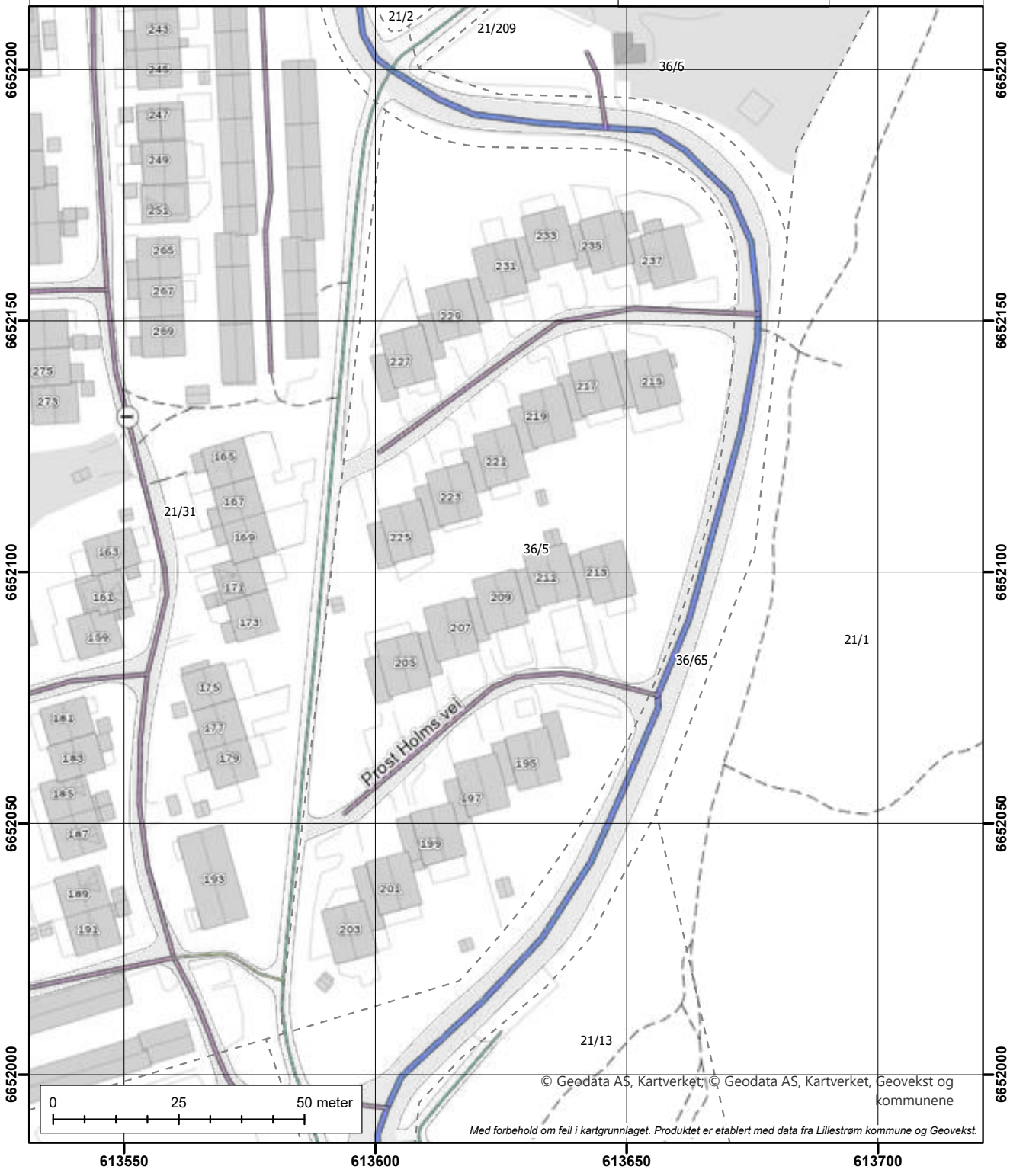
Tegnforklaring

- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Skogsbilveg
- Annen veg
- Eiendomsgrense

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.10.2026



© Geodata AS, Kartverket; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Utskriftsdato: 27.10.2026

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM
Telefon: 66 93 80 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	36	**Bruksnr.**	5	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Prost Holms vei 233, 2019 SKEDSMOKORSET								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	40 844,16 kr
Feiing	2 038,66 kr
Renovasjon	16 111,32 kr
Vann	28 959,72 kr
Sum	**87 953,86 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Avfallsbrønn	25%	22 boenhet	3910.00	1/1	0 %	86 020,00 kr	71 683,38 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	22 stk	625.00	1/1	0 %	13 750,00 kr	11 458,30 kr
Fast gebyr vann bolig	15%	22 stk	1183.00	1/1	0 %	26 026,11 kr	21 688,42 kr
Fast gebyr avløp bolig	15%	22 stk	1665.00	1/1	0 %	36 630,10 kr	30 525,14 kr
Vanngebyr etter bruksareal	15%	5412 m^3	43.69	1/1	0 %	236 442,17 kr	197 035,13 kr
Avløpsgebyr etter bruksareal	15%	5412 m^3	75.21	1/1	0 %	407 036,53 kr	339 197,10 kr
					Sum	**805 904,91 kr**	**671 587,47 kr**

Alle eiendommer som er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp i Lillestrøm kommune er pålagt vannmåler. Mangler eiendommen vannmåler skal det installeres. Se kommunens hjemmeside for informasjon om vannmåler: https://lillestrom.kommune.no/vann-og-avlop/vannmaler.

Kommunale gebyrer skal gjøres opp mellom selger og kjøper i forbindelse med salget. Er vannmåler installert må denne avleses ved overtagelse og avregnes i forbindelse med oppgjøret. Eiendomsmegleren skal være behjelpelig med å foreta avregning mellom selger og kjøper ved overtagelse av eiendom.

Det er kjøpers eget ansvar å følge opp A-konto for vann og/eller avløp ved eierskifte.

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

SKEDSMO KOMMUNE

A/L Skedsmo Boligbyggelag
Alex. Kiellandsgt. 10

2000 LILLESTRØM

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved midlertidig innflytningstillatelse for:

Byggets art: 6 eneboliger i kjede ..... Sak nr: 409/84

Byggherre: A/L Skedsmo Boligbyggelag .....

Byggeadr: Prost Holms vei 227-237 ..... G.nr: 21 .... B.nr: 31 ..... 36/5

Byggets grunnflate: 463 m2 ..... Ant.etg: 2 ..... Ant.leiligh: 6 ...

Leieareal: 696 m2 ..... Brutto gulvareal: .....

Tatt i bruk: 31.1.85 .....

Anmerkninger:

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen ..... år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 2. september 1985

.....
Anselm Thieme
for
Bygningssjef

.....
Bernh. Iversen
Bygningskontrollør

Kopi til: SBBL
Ingeniøvesenet
Feiervesenet
~~Ligningsvesenet~~

Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:	TEKN. ETAT: Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:
Postboks 55 2011 Strømmen	Rådhuset, Strømsvn. 74, Strømmen	(02) *71 49 10	Postboks 312, 2001 Lillestrøm	Bretergt. 2, Lillestrøm	(02) *73 04 10


Lillestrøm kommune
Grunnkart
36/5/0/0
Tegnforklaring
Bolig, uthus, landbruk
Fritids-/sesongbosted
Bygning, annen kjent type
Bygning uten matrikkelinformasjon
Andre tiltak
Bygning tiltak, endring
Bygning tiltak, nybygg
Bygning tiltak, riving
Samferdsel tiltak
Andre tiltakstyper/ spesifiseringer
Eiendomsgrenser
Nøyaktig
Middels nøyaktig
Mindre nøyaktig
Mindre - lite nøyaktig
Unøyaktig
Omtvistet grense
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje vegkant
Fiktive hjelpelinjer
Hjelpelinje punktfeste
N
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.10.2026
Prost Holms vei
21/2
21/209
36/6
21/31
36/5
21/1
36/65
21/13
6652200
6652150
6652100
6652050
6652000
613550
613600
613650
613700
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Ledningskart
36/5/0/0
Tegnforklaring
Eiendomsgrense
Vannledninger kommunal
Vannledninger privat
Spillvannsledninger kommunal
Spillvannsledninger privat
Overvannsledninger kommunal
Overvannsledninger privat
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.10.2026
Prost Holms vei
21/2
21/209
36/6
21/31
36/5
36/65
21/1
21/13
0
25
50 meter
6652200
6652150
6652100
6652050
6652000
613550
613600
613650
613700
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

GEODATA

DOK-analyse for eiendom 3205-36/5

Dato for analyse	28.10.2026 kl.08:27	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	68	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	21	Ikke berørte datasett	47
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	28

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff
'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Treff på et datasett indikerer at ytterligere undersøkelser kan være nødvendige. Kolonnen «Dekning» angir om temaet er kartlagt i analyseområdet. Verdiene «ikke kartlagt», «ikke relevant» og «ufullstendig» (markert i oransje) betyr at fravær av treff ikke uten videre kan tolkes som fravær av risiko. Verdiene «fullstendig», «grundig kartlagt med funn» og «kartlagt uten funn» indikerer at området er tilstrekkelig kartlagt for det aktuelle temaet.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	27.10.2026	28.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	27.10.2026	28.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Basis geodata: Arealressurskart - AR50	Norsk institutt for bioøkonomi		07.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Basis geodata: FKB-Vann	Geovekst	27.10.2026	28.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	Statnett	07.03.2025	02.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		19.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske		19.10.2026	
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		19.10.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		19.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		23.10.2026	
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	27.10.2026	28.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	22.09.2026	
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		22.10.2026	

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Natur: Kart over grå arealer	Miljødirektoratet	10.04.2026	16.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.10.2026	02.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.10.2026	12.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Befolkning: Barnetråkk - aggregert		Universitetet i Bergen		21.08.2026	
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	28.10.2026	19.10.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Energi: Nettanlegg utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.09.2026	19.10.2026	
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	28.10.2026	19.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		19.10.2026	
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	25.08.2026	31.08.2026	

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025	
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		23.10.2026	
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte		Miljødirektoratet		19.10.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		19.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	23.10.2026	19.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		19.10.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		14.09.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		19.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	22.10.2026	12.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	08.10.2026	12.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	28.10.2026	24.10.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	21.10.2026	19.10.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		23.10.2026	
Landbruk: Dyrkbar jord		Geovekst	12.10.2026	26.09.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		19.10.2026	
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		22.09.2026	
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		23.10.2026	
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		23.10.2026	
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		19.10.2026	
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		23.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		23.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		23.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		19.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.10.2026	13.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.10.2026	22.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	02.07.2026	22.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.10.2026	19.10.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	27.10.2026	19.10.2026	Området er ikke kartlagt eller har ikke kjente data for fenomenet.
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	28.10.2026	19.10.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	27.10.2026	23.10.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	27.10.2026	19.10.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak	Dekning

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	27.10.2026
Antall treff	22	Nedlastet	28.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

ID	ADRESSE
92082596	Prost Holms vei 219
92082596	Prost Holms vei 211
92082596	Prost Holms vei 195
92082596	Prost Holms vei 209

Punkter

92082596	Prost Holms vei 221
92082596	Prost Holms vei 207
92082596	Prost Holms vei 223
92082596	Prost Holms vei 197
92082596	Prost Holms vei 199
92082596	Prost Holms vei 227
92082596	Prost Holms vei 225
92082596	Prost Holms vei 205
92082596	Prost Holms vei 201
92082596	Prost Holms vei 203
92082596	Prost Holms vei 229
92082596	Prost Holms vei 231
92082596	Prost Holms vei 233
92082596	Prost Holms vei 235
92082596	Prost Holms vei 237
92082596	Prost Holms vei 215
92082596	Prost Holms vei 217
92082596	Prost Holms vei 213

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	27.10.2026
Antall treff	22	Nedlastet	28.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.
Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.
Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

NR	STATUS	TYPE
6865933	TB - Tatt i bruk	133 - Kjede/atriumhus
6865941	TB - Tatt i bruk	133 - Kjede/atriumhus
19339858	TB - Tatt i bruk	133 - Kjede/atriumhus

19339866	TB - Tatt i bruk	133 - Kjede/atriumhus
19339874	TB - Tatt i bruk	133 - Kjede/atriumhus
19339904	TB - Tatt i bruk	133 - Kjede/atriumhus
19339912	TB - Tatt i bruk	133 - Kjede/atriumhus
19339920	TB - Tatt i bruk	133 - Kjede/atriumhus
19339939	TB - Tatt i bruk	133 - Kjede/atriumhus
19339947	TB - Tatt i bruk	133 - Kjede/atriumhus
19339955	TB - Tatt i bruk	133 - Kjede/atriumhus
19339963	TB - Tatt i bruk	133 - Kjede/atriumhus
19339971	TB - Tatt i bruk	133 - Kjede/atriumhus
6865968	TB - Tatt i bruk	133 - Kjede/atriumhus
6865976	TB - Tatt i bruk	133 - Kjede/atriumhus
19339793	TB - Tatt i bruk	133 - Kjede/atriumhus
19339807	TB - Tatt i bruk	133 - Kjede/atriumhus
19339815	TB - Tatt i bruk	133 - Kjede/atriumhus
19339823	TB - Tatt i bruk	133 - Kjede/atriumhus
19339831	TB - Tatt i bruk	133 - Kjede/atriumhus
19339882	TB - Tatt i bruk	133 - Kjede/atriumhus
19339890	TB - Tatt i bruk	133 - Kjede/atriumhus

Basis geodata: Arealressurskart - AR50

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	07.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

AR50 er et landsdekkende arealressurskart som viser Norges arealressurser i en mer forenklet og grov skala enn FKB-AR5. Datasettet er tilpasset målestokk fra 1:20 000 til 1:100 000, og gir oversiktlig informasjon om arealtyper på regionalt og nasjonalt nivå.

Kartet er i hovedsak basert på generalisering av FKB-AR5 under tregrensen, kombinert med tolkning av satellittbilder over tregrensen. Resultatet er et heldekkende kart som gir oversikt over arealressursene i hele landet.

Områder klassifisert som Åpen fastmark eller Ikke kartlagt i FKB-AR5 suppleres med data fra N50 Kartdata og vegetasjonsdekke fra AR-FJELL for å redusere arealer som klassifiseres som snaumark i AR50. Det vil likevel fortsatt gjenstå arealer klassifisert som Snaumark.

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Basis geodata: FKB-Vann

Kilde	Geovekst	Oppdatert	27.10.2026
Antall treff	3	Nedlastet	28.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

FKB-Vann beskriver geografisk beliggenhet, forløp og form for bekker, elver, kanaler, grøfter, innsjøer, isbreer og den topografiske delen av kyst og sjø. Primærdata kystkontur er identisk med kystkonturen i FKB-Vann

...

Linjer

OBJTYPE	Antall
VeggrøftÅpen	3

Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger

Kilde	Statnett	Oppdatert	07.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	02.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Datasettet Byggeforbudssoner kraftledninger inneholder byggeforbudssoner for Statnetts kraftledninger. Dette er arealer rundt kraftledninger som er klausulert i medhold av konsesjon etter energiloven og ekspropriasjon etter oreigningslova eller minnelig avtale med berørte grunneiere. Byggeforbudssonen legger restriksjoner på aktivitet i denne sonen. Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor byggeforbudssonen og alle tiltak i terrenget og anleggsarbeid innenfor byggeforbudssonen skal på forhånd avklares med ledningseier. Datasettet er et landsdekkende datasett for Statnett.

Statnett ønsker i tillegg å informere om at det er en varslingsplikt til ledningseier for anleggsarbeid (maskiner og utstyr) som kan nå innenfor 30 meter fra ytterste strømførende ledning. Da skal ledningseier kontaktes for nødvendig avklaringer og tillatelse til anleggsarbeid innenfor denne varslingssonen.

Datasettet har tidligere blitt kalt Hensynssoner kraftledninger.

...

Flater

KPBANDLEGGING
740

GEODATA

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	8	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.10.2026
Dekning			



Beskrivelse

Del av strategisk støykartlegging for Oslo byområde i henhold til forurensningsforskriften kap. 5.
Kartleggingen skal vise utendørs støysituasjonen i 2021, og gjennomføres iht. EU-direktivene 2002/49/EF annex II, (EU) 2015/996 og EU) 2021/1226.

Kartleggingen er gjennomført med den nye felleseuropeiske beregningsmetoden CNOSSOS. Antall personer som er støyutsatte ved egen bolig beregnes ved å knytte antall personer i bygningen til beregningspunktene rundt bygningen. Måten dette er gjort på er endret i den nye beregningsmetoden. Resultatene fra denne kartleggingen kan derfor ikke sammenlignes direkte med tidligere kartlegginger. Det må påregnes usikkerhet knyttet til beregningene, blant annet pga. omfattende datamengder og et stort kartleggingsområde.

Kartleggingen er utført av Oslo kommune, Bymiljøetaten, Natur og forurensning

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lnight5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	19.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relikt saltvann, og leire kan begrense utbredelsen av akviferer. Informasjon vedrørende tidligere havnivå er også av betydning for forståelsen av landskapsutvikling generelt.

Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m terrengmodell. Terrengmodellen som er benyttet i analysen har oppløsning (rutenettstørrelse) på 10x10 meter, og er hentet fra hoydedata.no. Terrengmodellen er generert ut fra de detaljerte laserdata som var tilgjengelig høsten 2020, supplert med høydedata fra 2013-utgaven av DTM10 for områder uten dekning. Datasettet er landsdekkende.

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	19.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.10.2026
Dekning			



Beskrivelse

Datasettet 'Mulighet for marin leire' (MML) er basert på løsmassekart og datasett for marin grense (MG), og viser hvor det potensielt kan finnes marin leire - enten oppe i dagen eller under andre løsmassetyper.

MML leveres kun for områder der løsmasser er kartlagt i målestokk 1:50 000 eller mer detaljert. Det er ikke dekning for MML der løsmasser er kartlagt i grovere målestokk, men marine avsetninger kan likevel forekomme for arealer under marin grense og disse arealene er angitt med rosa farge. MML for nye kvartærgeologiske detaljkart i skala 1:10.000 er ennå ikke inkludert i tjenesten eller nedlasting.

I datasettet MML er de kartlagte løsmassetypene under MG klassifisert etter muligheten for å finne marin leire. MML inndeles i svært stor, stor, middels, svært stor men usammenhengende/tynt, liten, stort sett fraværende eller ikke angitt. De ulike klasser er vist i ulike blåtoner/hvit. Blå skravur gis løsmassetyper der lokale/tynne forekomster av marin leire kan forventes. Områdene over MG vises med tynn svart skravur, og disse kan det generelt ses bort fra mht forekomst av marin leire.

MML-klassifikasjon gjelder ikke for vanndekte områder under MG. Men marin leire er også vanlig under dagens havnivå både i form av gamle avsetninger og nye, løst lagrede sedimenter som begge kan være en utfordring med hensyn til stabilitet. Selv om løsmasser ikke er kartlagt under vann så er løsmassepolygoner av tekniske årsaker trukket over strandlinjen og ut i sjøen. Dette gjenspeiles i MML-polygonene, og det oppfordres derfor til å legge vannpolygoner over MML. Arealer for mulig marin leire bør alltid sees sammen med arealer for marin grense. Les mer om MG og MML inklusive bruk og usikkerheter på ngu.no under fagområder/kvartærgeologi/marin grense.
Les mer om MML samt kartapplikasjon inklusive bruk og usikkerheter ved å trykke på lenken 'Vis produktside' øverst.

...

Flater

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO	Antall
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Områder der det svært ofte kan finnes marin leire	-	4

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	19.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.10.2026
Dekning	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

NGU har utviklet Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) med tilhørende karttjenester og muligheter for innmelding og nedlasting av data fra geotekniske undersøkelser. Fra og med 2025 er det lovfestet plikt for innmelding av komplette geotekniske grunnundersøkelser til NADAG. Eldre data har stor nytteverdi, og ønskes også meldt inn. Prosjektet for utvikling av NADAG er et samarbeid mellom NGU og etatene Statens vegvesen, Bane NOR, og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). NGU samarbeider også med ulike konsulenter i utviklingen av løsningene.

Punktene i NADAGs kartinnsyn representerer geotekniske borehull (GB), hvor metadata vises (f.eks. boretype, oppdragsfirma, oppdragsgiver, stedfestelse (posisjon), boret dybde, ev. dyp til berg). For noen punkter vil mer informasjon være tilgjengelig (f.eks. lenke til rapport og ev. rådata, boreprofil og måleresultater). NADAGs datamodell er basert på en datastruktur beskrevet i SOSI-standardene for Geovitenskapelige undersøkelser og Geotekniske undersøkelser. NADAG er innlemmet i listen over datasett til DOK. Visningstjenesten til NADAG har to innsynsløsninger, der «Mobilvennlig versjon» ligner de andre kartinnsynene til NGU, mens «NADAG fullversjon» har litt annet oppsett og andre verktøy.

Nye data skal leveres komplett til NADAG, enten ved bruk av NADAG Innmelding API eller GeoSuite toolbox. Eldre data kan alternativt leveres gjennom NADAG WebReg.

NADAG er landsdekkende. Alle data som ligger i NADAG er fritt tilgjengelig for alle, og lastes ned vederlagsfritt. Det vil være varierende mengde informasjon tilhørende hvert datapunkt, noe som vil avhenge blant annet av formatet data er levert på, og dataeiers vilje til å offentliggjøre data utover kun å vise metadata. Tilgjengelige rapporter (pdf) kan lastes ned fra NADAGs infoark. Data kan lastes ned på formatene GML, Filgeodatabase og GeoSuite. I tillegg kan man benytte NADAGs WMS og lese-API (OGC API Features). Nedlasting kan gjøres via Geonorge, men dette gjelder enkle datasett, dvs. primært metadata og URL-lenker til rapporter. Komplette data må lastes ned gjennom NADAGs kartinnsyn.

NADAG og bidragsytere er ikke ansvarlige for den enkeltes bruk av datasettene. Datasettene og rapportene ble laget for bestemte formål/prosjekt. Den som benytter data for nye formål/prosjekt må gjøre egne og selvstendige vurderinger av dataenes kvalitet, egnethet og gyldighet. Ved bruk av data skal det refereres til rapport/dataeier. Datasettet er gjort tilgjengelig under Norsk lisens for offentlige data (NLOD). Ved å starte NADAG nettjeneste godtar du disse vilkårene for bruk.

...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
10266521-01	Frogner – Røykås	46368DD3-B9A6-4C98-AD5A-FFE4819BC560

GEODATA

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	19.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

...

Flater

NAVN
Middels aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	23.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.10.2026
Dekning			



Beskrivelse

Kartet viser data fra Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune fra 2011, ikke endelig vedtatt plan men skal brukes ifbm saksbehandling i kommunen
Opphav: Skedsmo kommune. Ingen begrensninger på bruk

...

NAVN	INFORMASJON
5 SKEDSMOKORSET	Høringsutkast 2011

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	27.10.2026
Antall treff	8	Nedlastet	28.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

FKB-AR5 er et detaljert nasjonalt arealressurskart som viser hvordan landarealene i Norge er klassifisert etter arealtyper og egenskaper som beskriver arealressursene. Kartet er tilpasset målestokk 1:1000 og oppover, og beskriver arealressursene med vekt på produksjonsgrunnlaget for jord- og skogbruk.

Datasettet er flatedekkende, som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Uproduktive områder og områder over tregrensen som ikke inngikk i kartleggingen, er registrert som ikke kartlagt i datasettet. Små arealer under 2 dekar vises normalt ikke som egne flater, med unntak av jordbruksareal som kan kartlegges ned til 0,5 dekar.

FKB-AR5 deler landarealet inn i ulike arealtyper som gir en oversikt over hvilke ressurser som finnes. Deretter er arealene klassifisert etter skogbonitet, treslag og grunnforhold, avhengig av hva som er relevant for arealtypen. Jordbruksarealet i AR5 er summen av arealtypene fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Skog er en egen arealtype. Resten av arealet er delt i arealtypene myr, åpen fastmark, bebygd, samferdsel, snø/isbre, ferskvann og hav.

Det er tilstanden på arealet som ligger til grunn for klassifisering i AR5, og ikke bruken av arealet.

FKB-AR5 er videreutviklet fra det tidligere Markslag-datasettet (DMK) fra Økonomisk kartverk. Kommunene har ansvar for kontinuerlig ajourhold, mens NIBIO har ansvar for periodisk ajourhold. For å forstå hvordan arealene er klassifisert og kan vises i kart, anbefales det å gjøre seg kjent med klassifikasjonssystemet for AR5: https://www.nibio.no/tema/jord/arealressurser/arealressurskart-ar5/klassifikasjonssystem-ar5?locationfilter=true

...

Flater

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	3
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	4
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Impediment	Jorddekt	1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	2	Nedlastet	22.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.10.2026
Dekning			



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)».

...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	22.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.10.2026
Dekning			



Beskrivelse

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse er et forvaltningsrettet datasett som distribueres av Miljødirektoratet, der datafangsten helt og fullt er basert på dataflyten for artsdata som er etablert av Artsdatabanken. Artsdatabanken har, siden etableringen i 2005, etablert dataflyt med relevante institusjoner og relevante databaser som blir synliggjort i Artskart. Eierskapet til data er avklart og ligger hos originalverten.

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Beslutning om hvilke arter som inngår er i all hovedsak tatt i henhold til ulike relevante statuser som arter kan befinne seg i. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgskriterier.

I tillegg til at det er besluttet hvilke arter som skal inngå, er det besluttet to kvalitetsparametere som må være utfylt eller som må fylle noen minstekrav; geografisk presisjon og funksjon (aktivitet). Disse kravene varierer mellom ulike artsgrupper.

Områder knyttet til sensitive artsdata, dvs. forekomster som det ikke skal være allmenn tilgang til detaljert informasjon om, er inkludert i dette datasettet under verdsatte arter - sensitive - områder.

...

Punkter – del 1 av 2

NR	NAVN	ANTALL_OBSERVASJONER	LISTESTATUS	FORSTEFUNNDATO	SISTEFUNNDATO
1	Gråspurv	1	Nær truet	12/01/2021 00:00:00	12/01/2021 00:00:00

Punkter – del 1 av 2

Punkter – del 2 av 2

NR	AKTIVITET	ANSVARSART	FREDETART	FREMMEDART	FAKTAARK
1	Stasjonær	nei	nei	nei	Lenke

Natur: Kart over grå arealer

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	9	Nedlastet	16.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Kart over grå arealet er utviklet i samarbeidet mellom Miljødirektoratet, Kartverket, NIBIO og SSB.

Kartet er landsdekkende og viser grå arealer i henhold til Kommunal- og distriktsdepartementet sin definisjon;
«Arealer som allerede er tatt i bruk eller sterkt påvirket av menneskelig bygge- og anleggsaktivitet, inkludert bebyggelse, konstruksjoner, permanente overflater og tilhørende arealer.»

Rapport kan leses her
https://dokument.geonorge.no/nasjonale-standarder-og-veiledere/dokumentasjon-og-metode/kart-over-gr%C3%A5-arealer-sluttrapport/1/kart-over-gr%C3%A5-arealer-sluttrapport.pdf

Oversikt over arealklasser som er med i kartet kan leses her
https://register.geonorge.no/nasjonale-standarder-og-veiledere/dokumentasjon-og-metode/kart-over-gr%C3%A5-arealer-utvalg-fra-grunnkartet

...

Flater

ANDELBYGG	ANDELGRØN	ANDELGRÅ	AREALDEKKENIVÅ1	AREALDEKKENIVÅ2	AREALBRUKLANDHOVEDKLASSE	AREALBRUKLANDUNDERKLASSE	GRUNNKARTKILDE
0	70	30	bebygdSamferdsel	samferdsel	TransportTelek	AnnenBilveg	ssbArealbruk
0	100	0	bebygdSamferdsel	bebygd	UklassifisertBeb	UklassifisertBeb	fkbAr5

Flater

0	1	99	bebygdSamferdsel	samferdsel	TransportTelek	AnnenBilveg	ssbArealbruk
25	54	46	bebygdSamferdsel	bebygd	Boligbebyggelse	KonsSmaahus	ssbArealbruk
0	83	17	bebygdSamferdsel	samferdsel	TransportTelek	AnnenBilveg	ssbArealbruk
29	61	39	bebygdSamferdsel	bebygd	Boligbebyggelse	KonsSmaahus	ssbArealbruk
0	10	90	bebygdSamferdsel	samferdsel	TransportTelek	GangSykkelVeg	ssbArealbruk
0	71	29	bebygdSamferdsel	samferdsel	TransportTelek	AnnenBilveg	ssbArealbruk
26	60	40	bebygdSamferdsel	bebygd	Boligbebyggelse	KonsSmaahus	ssbArealbruk

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.10.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Database over vassdrag verna mot kraftutbygging. Egenskapsdata er verneplannavn. og id., verneplannr., dato for vern, areal og vassdragsnr.

...

Flater

PLAN
-

GEODATA

Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.10.2026
Dekning			



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.
§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder
• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.
§ 1-14.1.4 Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen
• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
• Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål

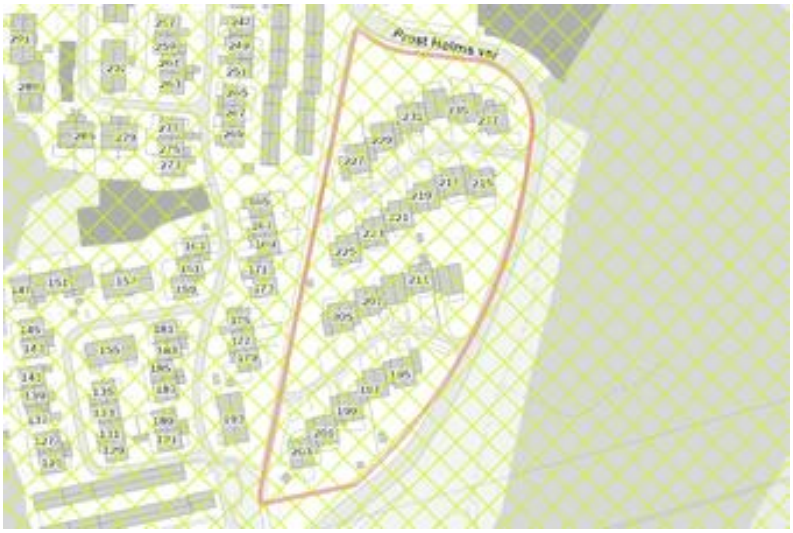
...

BESKRIVELSE
Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

GEODATA

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.10.2026
Dekning			



Beskrivelse

Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel (jf. pbl. § 11-9 nr. 5). Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre den 14.06.2023 i sak 76/23 og revidert 24.01.2024 i sak 2/24. Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan. Parkering skal vises på situasjonsplan

https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/3.1-bestemmelser-med-retningslinjer-revidert-24.01.2024.pdf

...

– del 1 av 3

NR	ANNEN_NÆRING	F_SMÅHUS	K_SMÅHUS	NÆRINGSBEBYGGELSE	RELIGIØS_FORSAMLING	SONE
1	-	Bil-maks 2,0	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,4 Sykkel-min 0,25	-	D

– del 2 av 3

NR	ANNEN_TJENESTEYTING	BARNEHAGE	BEVERTNING	BLOKK	BUSSHOLDEPLASS	FORRETNINGER

– del 2 av 3

1	-	Bil-maks 2,0 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,8 Sykkel-min. 1,5	Bil-maks 1,0 Sykkel-min. 2,0	Sykkel min 2 pr.retning	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 1,0

– del 3 av 3

NR	HELSE	HOTELL	KONTOR	KULTURINSTITUSJON	UNDERVISNING
1	Bil-maks 2,0 Sykkel-min. 0,25	Bil-maks 0,5 Sykkel-min. 1,0	Bil-maks 0,6 Sykkel-min. 0,25	Bil-maks 0,5 Sykkel-min. 0,25	Bil-maks 0,8 Sykkel-min. 3,0/1,5*

Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.10.2026
Dekning			



Beskrivelse

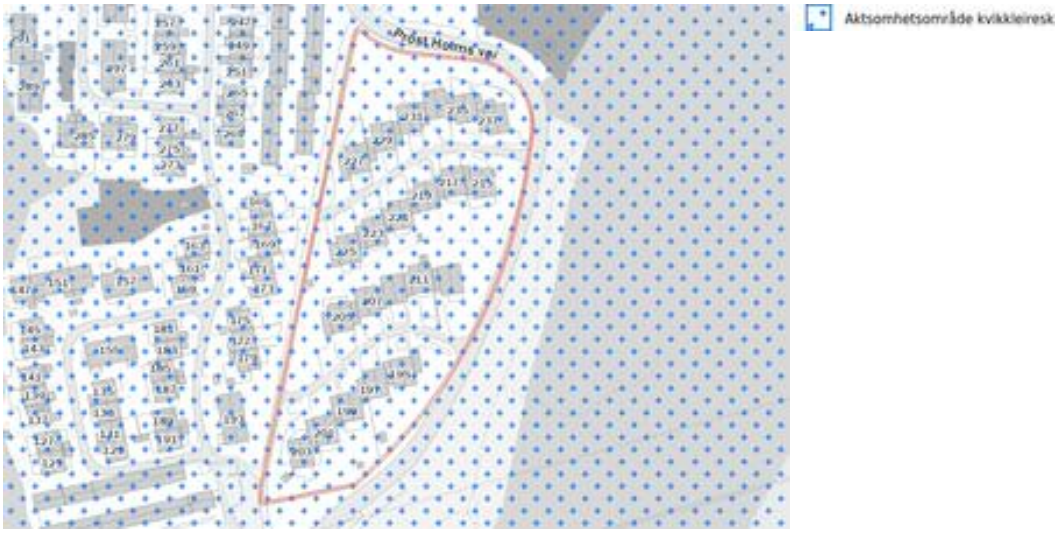
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
ytre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.10.2026
Antall treff	1	Nedlastet	12.10.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	19.10.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.
Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.
Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	03/18/2026 00:00:00	NVE

Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	23.10.2026
Dekning			



Beskrivelse

Dreneringslinjer i Lillestrøm er et datasett som viser modellerte dreneringslinjer. Datasettet viser hvor i terrenget det vil dannes nye dreneringslinjer. Det er ikke tatt hensyn til å stikkrenner og andre kritiske punkt i modelleringen. Datasettet inneholder dreneringslinjer hvor dreneringsarealet er større enn 10.000 m2. Eksisterende FKB-Vann er brent ned i terrengmodellen før beregning, så FKB-Vann har en ekstra vekt ved beregning av disse dreneringslinjene. Data er klipt ut fra Kartverkets datasett "Dreneringslinjer i Oslo og Viken"

...

DRENERINGSINTERVALLER	DRENERINGSAREAL
10 000 - 20 000	10 000

Reguleringsplanforslag under bakken 36/5/0/0

Lillestrøm kommune

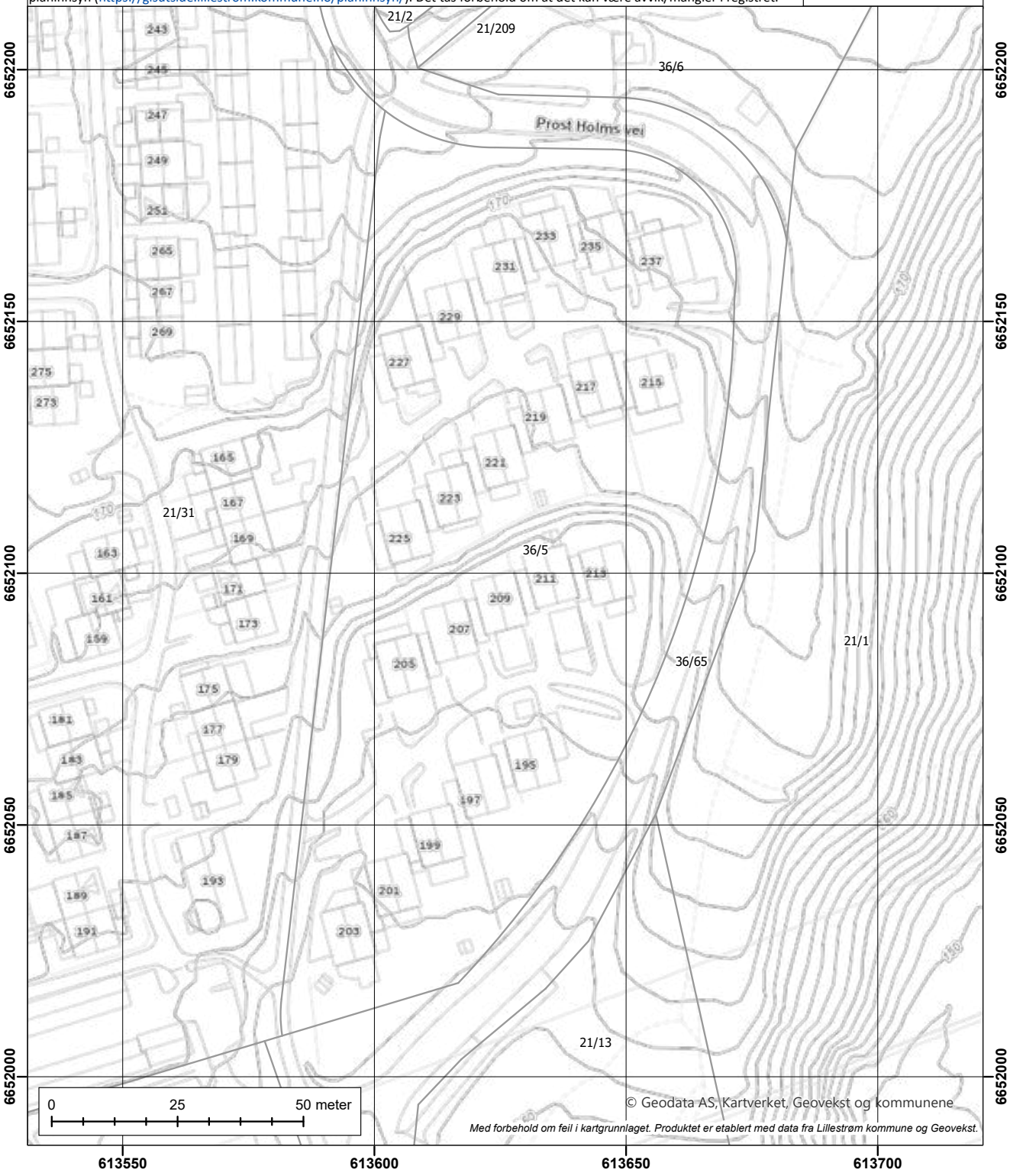
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

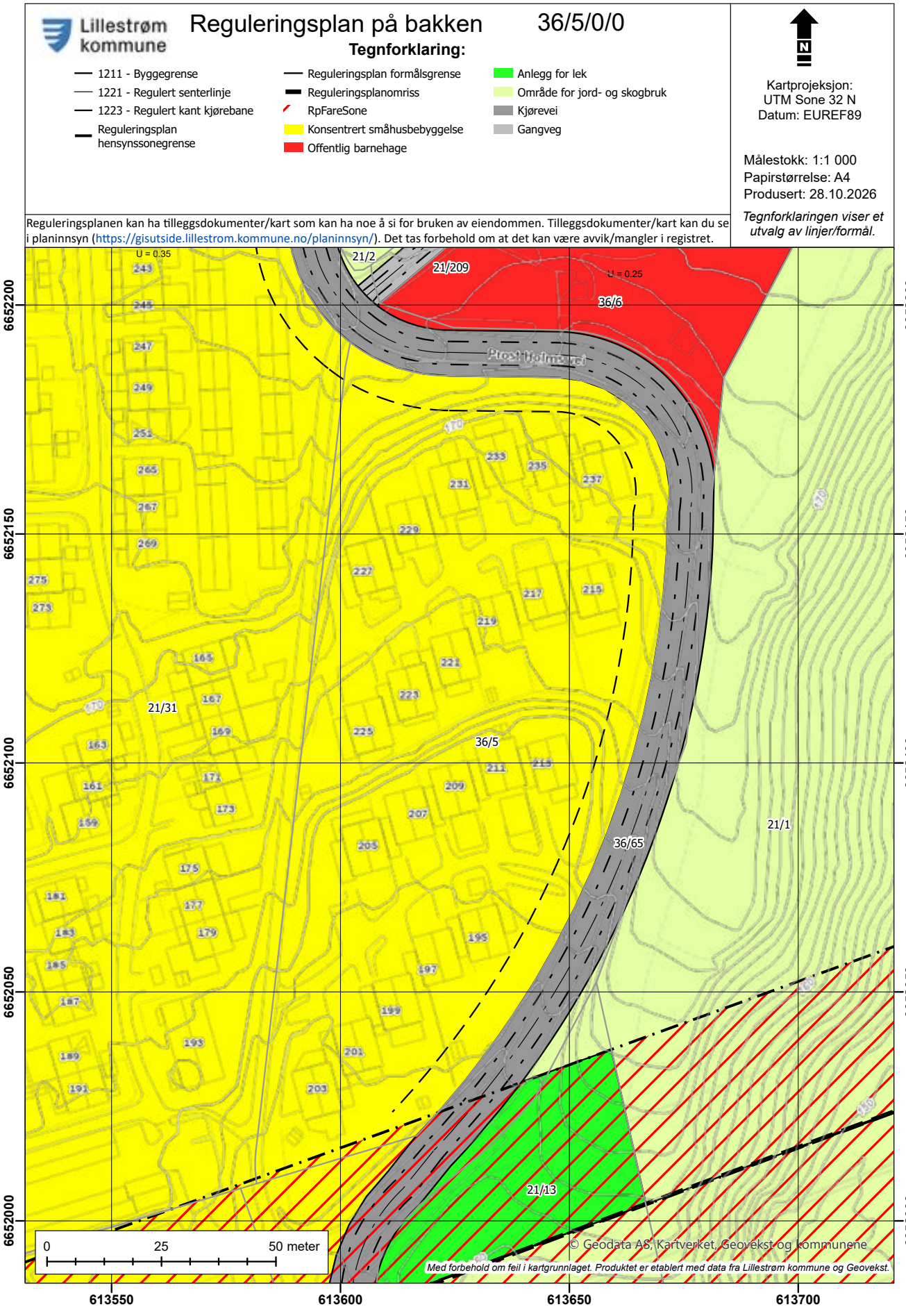
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.10.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Planforslaget kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://gisutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Reguleringsplan på bakken
36/5/0/0
Tegnforklaring:
1211 - Byggegrense
1221 - Regulert senterlinje
1223 - Regulert kant kjørebane
Reguleringsplan hensynssonegrense
Reguleringsplan formålsgrense
Reguleringsplanomriss
RpFareSone
Konsentrert småhusbebyggelse
Offentlig barnehage
Anlegg for lek
Område for jord- og skogbruk
Kjørevei
Gangveg
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.10.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://gisutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.
21/2
21/209
36/6
21/31
36/5
36/65
21/1
21/13
6652200
6652150
6652100
6652050
6652000
613550
613600
613650
613700
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan under bakken 36/5/0/0

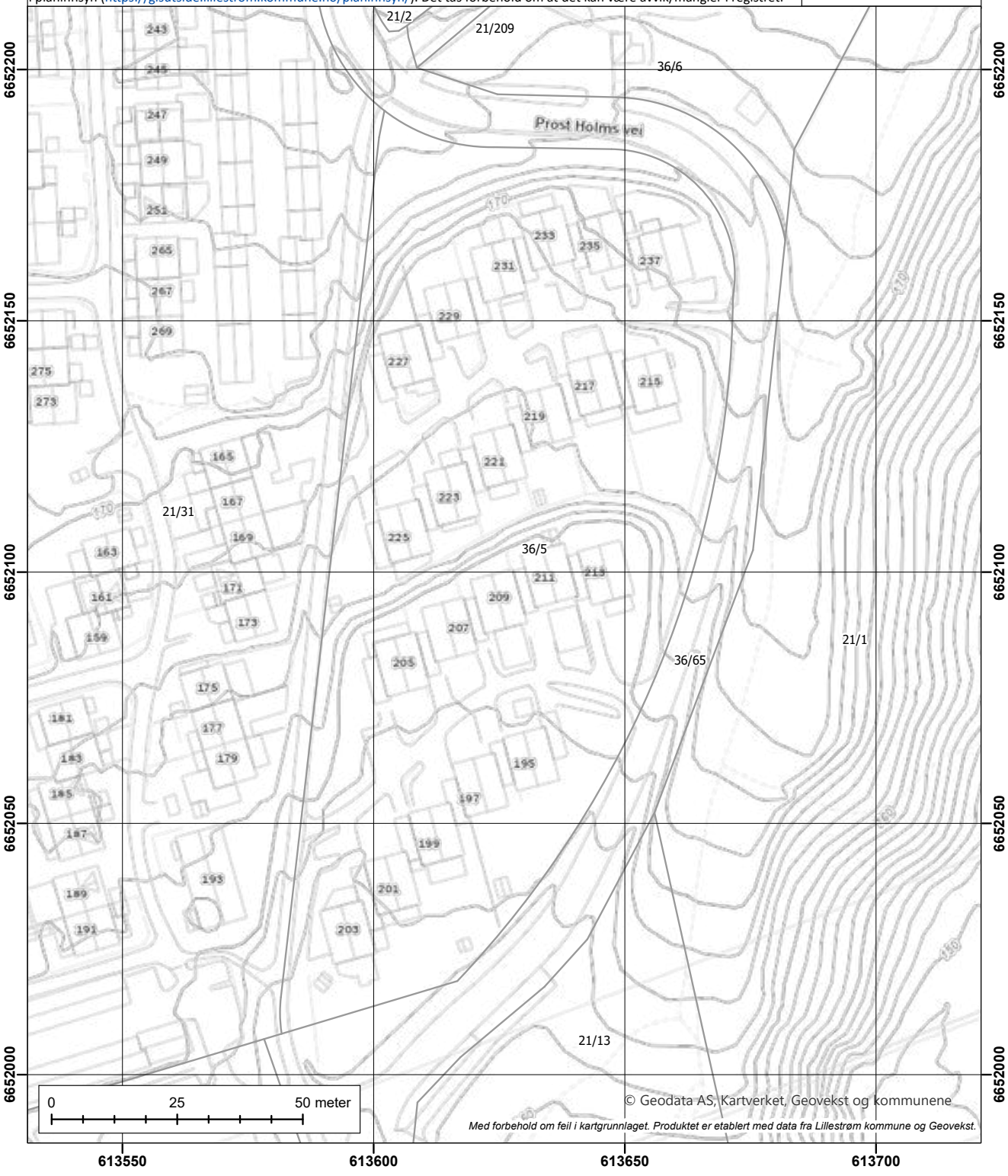
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

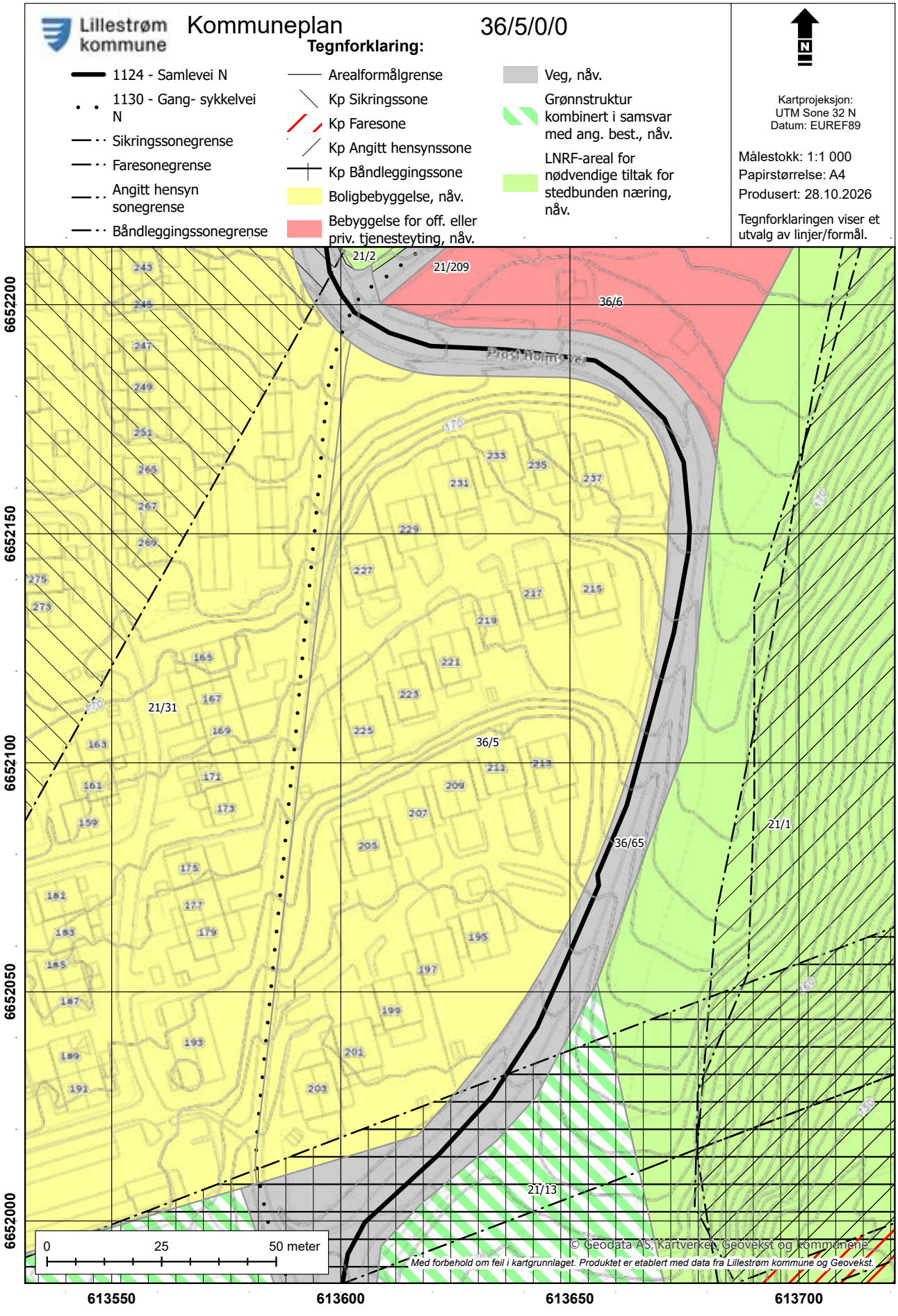
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.10.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://gisutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.


Lillestrøm kommune
Kommuneplan
36/5/0/0
Tegnforklaring:
1124 - Samlevei N
1130 - Gang- sykkelvei N
Sikringssonegrense
Faresonegrense
Angitt hensyn sonegrense
Båndleggingssonegrense
Arealformålgrense
Kp Sikringssone
Kp Faresone
Kp Angitt hensynssone
Kp Båndleggingssone
Boligbebyggelse, nåv.
Bebyggelse for off. eller priv. tjenesteyting, nåv.
Veg, nåv.
Grønnstruktur kombinert i samsvar med ang. best., nåv.
LNRF-areal for nødvendige tiltak for stedbunden næring, nåv.
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.10.2026
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.
6652200
6652150
6652100
6652050
6652000
613550
613600
613650
613700
21/2
21/209
36/6
21/31
36/5
36/65
21/1
21/13
0
25
50 meter
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag over bakken 36/5/0/0

Tegnforklaring:

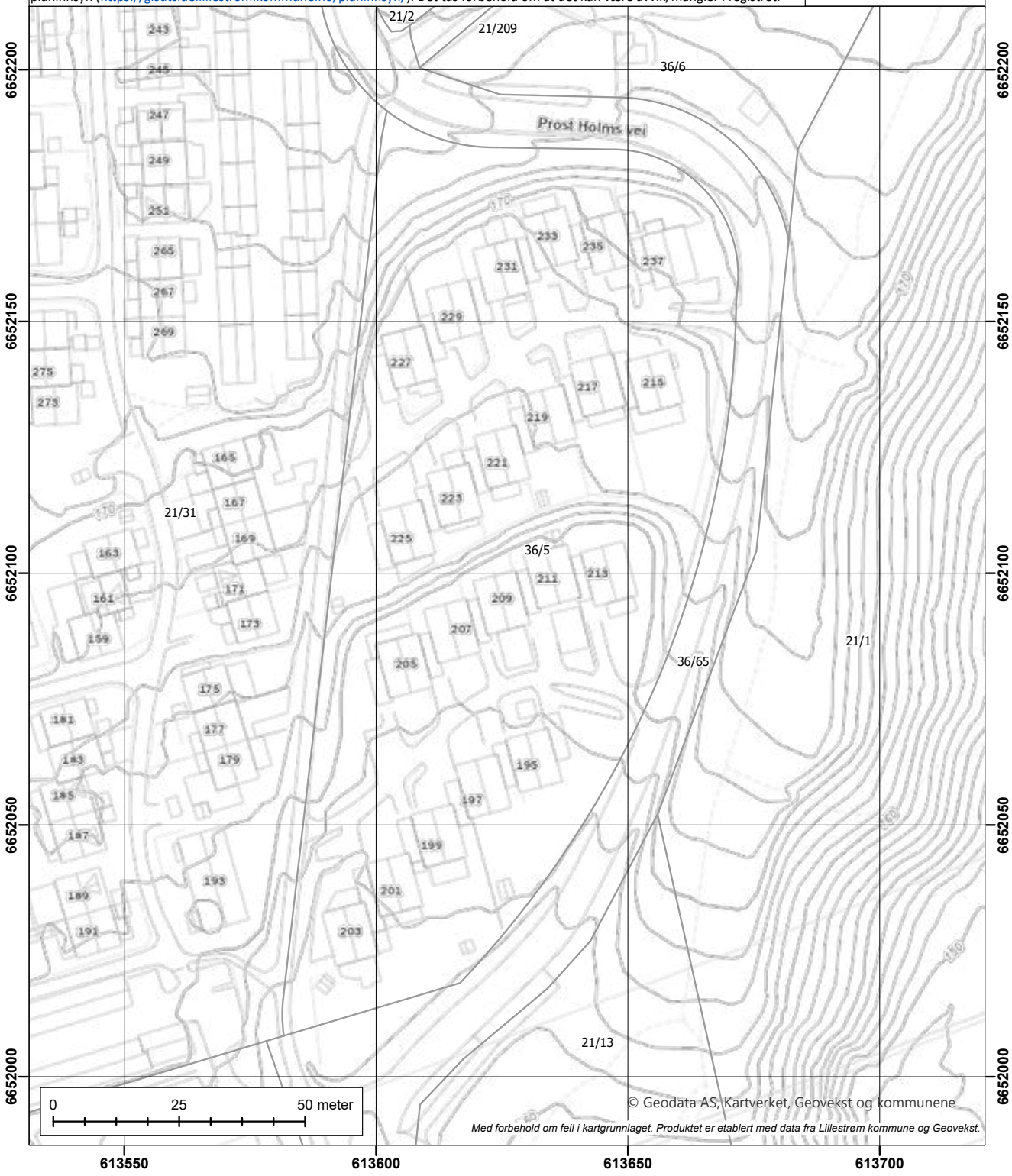
N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.10.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Planforslaget kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://gisutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken 36/5/0/0

Tegnforklaring:

- Reguleringsplanomriss
- Planforslag

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.10.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Planforslaget kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://gisutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan over bakken 36/5/0/0

Tegnforklaring:

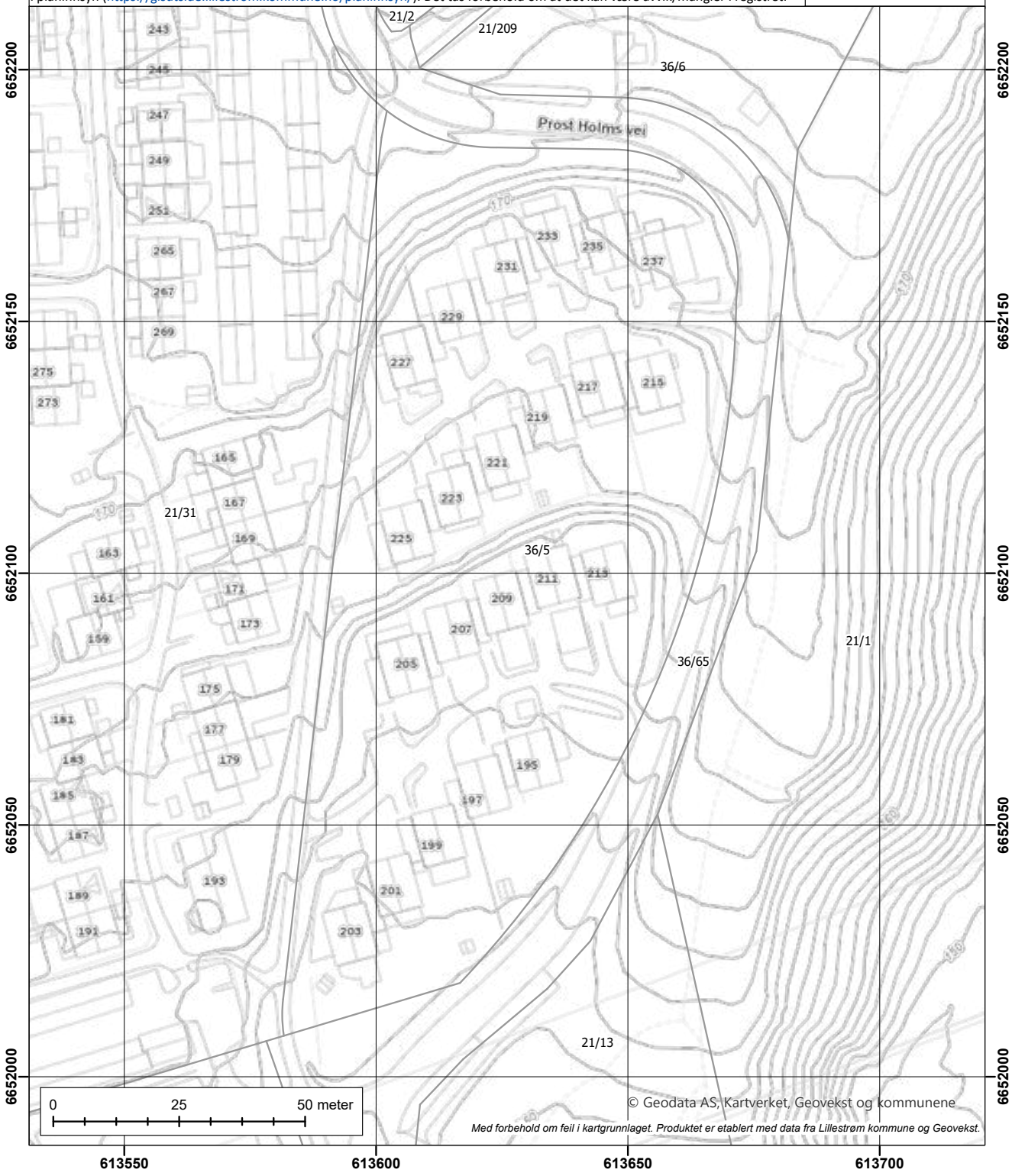
N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.10.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://gisutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Eiendomsskatt

Produsert: 28.10.2026

Prost Holms vei 203	36	5	0	0

Eiendomsskatt 2026	**0.00**

193B/82

SKEDSMO KOMMUNE.
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR VESTVOLLEN,
DEL AV GNR. 21 BNR. 1, 2, 20, 24 OG GNR. 36 BNR. 2
DATERT 15.9.81. REVIDERT 18.11.1981.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet datert 15.9.81 rev. 18.11.81, er vist med reguleringsgrense.

Området reguleres for følgende formål:

Byggeområder herunder områder for rekkehus-/kjedehus og offentlig bebyggelse.
Landbruksområder herunder områder for jordbruk.
Trafikkområder herunder gangveier og kjøreveier.
Friområder herunder friområder for lek og sport.
Fareområder herunder område for høyspenningsanlegg.

BYGGEOMRÅDER.

Bygningene plasseres innenfor de på plankartet viste byggegrenser mot kjøreveier, gangveier og friområder.

§ 1. Område for rekke-/kjedehusbebyggelse.
I området skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.

1.1. I området skal det bygges rekke-/kjedehus.
Bygningene skal ha soltak.

1.2. Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer eller en etasje med underetasje.
Maksimal utnyttingsgrad for boligområdet skal være 0,35.
Utnyttingsgrad - forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelse og brutto grunnareal inklusive halvparten av tilstøtende vei, plass, park, vann eller elv, maksimalt 10,0 m.

1.3. Før utbygging av området kan igangsettes, skal det foreligge en tomteinndeling for de aktuelle byggeområdene godkjent av bygningsrådet, og ingen tomt kan bebygges før det foreligger en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

Bebyggelsesplanen skal vise
- bygningenes plassering, etasjetall, høyde og takform.
- parkeringsplasser, garasjer og avkjørsler.
- interne gangveier.
- lekeplasser, plassering av tørkestativ og søppelstativ.
- eksisterende og framtidig vegetasjon.
- offentlig gangvei som gir forbindelse mellom de på plankartet viste punkt A og B.

1.4. I området skal det opparbeides garasjer og parkeringsplasser.
Det skal avsettes plass til 1,5 bil pr. leilighet.

1.5. Bebyggelsen skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn. Antenneanleggenes plassering skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 2. Område for offentlig bebyggelse.
I området skal oppføres daghjem (barnehage) med tilhørende anlegg.

2.1. Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer eller en etasje med underetasje.
Maksimal utnyttingsgrad skal være 0,25.

2.2. Før utbygging av området kan igangsettes, skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

Bebyggelsesplanen skal vise
- bygningens plassering, etasjetall, høyde og takform.
- parkeringsplasser.
- lekeplasser.
- eksisterende og framtidig vegetasjon.

LANDBRUKSOMRÅDER.

§ 3. Områder for jordbruk.
Områdene skal nyttes til jordbruksdrift.
3.1. Bygninger som er knyttet til jordbruksdrift kan oppføres i områdene.

TRAFIKKOMRÅDER.

§ 4. Trafikkområdet skal opparbeides med den inndeling av kjørevei og gangvei som vist på plankartet.

§ 4.1. Atkomst til gnr. 21 bnr. 2, Vestvollen, skal skje fra Vestvollveien via kjøreveien nord for gnr. 21 bnr. 2.

§ 4.2. Eksisterende Holtvei mellom punkt A og Vestvollveien skal nyttes som gangvei. Den er verneverdig og eksisterende veibelegg, beplantning m.v. må ikke fjernes eller endres uten i samråd med bygningsrådet og antikvarisk myndighet.

FRIOMRÅDER.

§ 5. Område for lek og sport.
Området skal nyttes til sport og lek.
Nødvendige byggverk og anlegg for dette, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

§5.1.Det skal anlegges støyvoll/skjerm som vist på plankartet. Støyvollen/skjermen skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne hvorvidt støyvollens/skjermens støydempende egenskaper er tilfredsstillende. De laveste støygrensene i Miljøverndepartementets rundskriv 7-8/79 av 29/8-79 må tilfredsstilles. Støyvollen/skjermen skal ferdigstilles samtidig med boligene.

FAREOMRÅDER

§ 6. Område for høyspenningsanlegg.
Området er sikringssone for høyspentledning.

FELLESBESTEMMELSER.

§ 7.1.Inngjerding av tomter må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.

§ 7.2.Nødvendige trafo-kiosker må plasseres i samråd med bygningsrådet.

§ 7.3.Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelser kan, når særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene.

§ 7.4.Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

STADFESTET DEN 05.08.1982
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS
Etter fullmakt
Reidun Jørdam

Lillestrøm kommune

Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035

Dokument 3.1

Bestemmelser med retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 14.06.2023 i sak 76/23,

revidering vedtatt 24.01.2024 i sak 2/24, 04.09.2024 i sak 140/24, 02.04.2025 i sak 41/25 og 11.06.2025 sak 72/25

16.05.2024: Informasjon om ugyldig spesifisering av underformål – rød tekst i kursiv er ikke juridisk bindende, kun retningsgivende



Informasjon om kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan, og viser hovedtrekkene i eksisterende og planlagt bruk og utvikling, hensyn og vern av arealer i hele Lillestrøm kommune. Kommuneplanens arealdel bygger på mål og satsningsområder i kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 17.06.2020. Disse bygger igjen på FNs bærekraftmål. Målene er videreført i langsiktig arealstrategi, vedtatt 08.09.2021, som også ligger til grunn for arealdelen.

Vedtak

Lillestrøm kommunestyre vedtok kommuneplanens arealdel 14.06.2023 i sak 76/23. Endringer etter tilleggshøring ble vedtatt i kommunestyret 24.01.2024 i sak 2/24 og 04.09.2024 i sak 140/24. Endringer i bestemmelser etter mekling ble vedtatt 02.04.2025 i sak 41/25 og 11.06.2025 i sak 72/25. Kommuneplanens arealdel med plankart og bestemmelser gjelder for alle nye tiltak.

13.05.2024 Informasjon om ugyldig spesifisering av underformål

Spesifisering av type bebyggelse innenfor underformål for bolig, næring, forretning og offentlig og privat tjenesteyting er ugyldig, og er markert med rød kursiv tekst i bestemmelsene. Den røde kursive teksten er ikke juridisk bindende, kun retningsgivende.

Gyldig formål	**Retningsgivende tekst**
Bolig	Småhusbebyggelse (frittliggende/konsentrert) Blokk
Forretning	Plasskrevende varehandel, detaljhandel, utsalg som krever kunde- eller medlemskort
Næring	Kontor, lager, industri, bevertning, hotell
Offentlig og privat tjenesteyting	Skole, barnehage

Innhold

Informasjon om kommuneplanens arealdel 2
Kapittel I Generelle bestemmelser 8
§ 1-1 Formålsparagraf 8
§ 1-2 Gjeldende planer 8
§ 1-2.1 Gjeldende planer 8
§ 1-3 Plankrav (jf. pbl § 11-9 nr. 1) 8
§ 1-3.1 Unntak fra plankrav (jf. pbl. § 11-10 nr. 1) 8
§ 1-3.2 Krav om kommunedelplan 9
§ 1-3.3 Krav om områderegulering 9
§ 1-3.4 Krav til planprogram med veiledende prinsipplan for offentlige rom (VPOR) 9
§ 1-4 Utbyggingsavtaler (jf. § 11-9 nr. 2) 10
§ 1-5 Holdningsklasser for avkjørsler 10
§ 1-6 Byggegrenser 11
§ 1-6.1 Byggegrense mot vei 11
§ 1-6.2 Byggegrense mot andre tekniske anlegg 12
§ 1-6.3 Byggegrense mot raviner, vassdrag, grønnstruktur og dyrket mark 12
§ 1-7 Tilgjengelighet for alle 12
§ 1-8 Estetikk (jf. pbl. § 11-9 nr. 6) 13
§ 1-8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet 13
§ 1-8.2 Dokumentasjon til reguleringsplanforslag 13
§ 1-8.3 Dokumentasjon i byggesaker 14
§ 1-9 Grønnstruktur (jf. pbl. § 11-9 nr. 6) 15
§ 1-9.1 Generelt om grønnstruktur 15
§ 1-9.2 Sikring av grønnstruktur 16
§ 1-9.3 Hensyn til tilgrensende grønnstruktur 17
§ 1-10 Geotekniske undersøkelser (pbl §§ 11-9 nr. 8 og 28-1 jf. 3-1 bokstav h 17
§ 1-11 Skilt og reklame (jf. pbl. § 11-9 nr. 5) 18
§ 1-11.1 Skiltplan 18
§ 1-11.2 Plassering 18
§ 1-11.3 Utforming 18
§ 1-12 Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel 19
§ 1-12.1 Krav til parkeringsdekning 19
§ 1-12.2 Krav til utforming og plassering 20
§ 1-12.3 Krav til gjesteparkering 20
§ 1-12.4 Krav til parkeringsplasser reservert for forflytningshemmede 20
§ 1-12.5 Tilrettelegging for ladbare biler 20

§ 1-12.7 Krav til sykkelparkering....21
§ 1-12.8 Frikjøp av oppstillingsplasser for bil og sykkel....21
§ 1-13 Midlertidige tiltak (jf. pbl. § 11-9 nr. 6, jf. § 30-5)....22
§ 1-14 Miljøkvalitet (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)....22
§ 1-14.1 Støy....22
§ 1-14.2 Stråling....24
§ 1-14.3 Lokalklima og luftkvalitet....24
§ 1-14.4 Vurdering av konsekvenser av og for klimaendringer....24
§ 1-14.5 Karbonrike arealer....25
§ 1-14.6 Vannkvalitet og vassdrag....25
§ 1-14.7 Forvaltning av kantsonen langs vassdrag i ulike vannforvaltningsklasser....27
§ 1-14.8 Forurensning i grunnen....27
§ 1-14.9 Ved funn av avfallsdeponi under gravearbeider....28
§ 1-14.10 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan....28
§ 1-15 Landskap og natur....28
§ 1-15.1 Landskapskvaliteter....28
§ 1-15.2 Kartlegging av naturkvaliteter....28
§ 1-15.3 Naturkvaliteter....29
§ 1-16 Terrenginngrep, massehåndtering i reguleringsplan og deponering av snø....30
§ 1-17 Vern av matjord....30
§ 1-17.1 Omdisponert areal....30
§ 1-17.2 Gjenbruk av matjord....30
§ 1-17.3 Tilførsel av matjord på dyrka og dyrkbar jord....31
§ 1-18 Kulturminnevern....31
§ 1-18.1 Automatisk fredete kulturminner....31
§ 1-18.2 Listeførte kirker....31
§ 1-18.3 Enkeltbygninger og kulturmiljø registrert i kulturminneplan/kulturmiljøplan....31
§ 1-18.4 Dokumentasjon og vurdering av søknader....32
§ 1-19 Fare for urbanflom ved styrtnedbør....33
§ 1-20 Fare for flom....33
§ 1-21 Restriksjonsområder rundt Kjeller flyplass....33
§ 1-23 Plassering av nettstasjoner....33
Kapittel II Bebyggelse og anlegg....34
§ 2-1 Generelle bestemmelser for områder for bebyggelse og anlegg....34
§ 2-1.1 Rekkefølgekrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 4)....34
§ 2-1.2 Krav til teknisk infrastruktur i områder for bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 3)....34
§ 2-1.3 Uteoppholdsareal....37

§ 2-1.4 Lekeplasser og andre arealer for aktivitet 40
§ 2-1.5 Krav om erstatningsareal 41
§ 2-1.6 Svalganger og åpne branntrapper 41
§ 2-1.7 Grønne tak 41
§ 2-1.8 Tre i bærende konstruksjoner, materialgjenvinning og gjenbruk 42
§ 2-1.9 Fellesfunksjoner i boligprosjekter (pbl. § 11- 9, nr. 5) 42
§ 2-1.10 Sosiale boformer (pbl. § 11- 9, nr. 5) 42
§ 2-1.11 Minste dybde og fasadebredde for leiligheter/rekkehus 43
§ 2-1.12 Boligstørrelse - variasjon 43
§ 2-2 Bestemmelser for boligbebyggelse 43
§ 2-2.1 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, eksisterende 43
§ 2-2.2 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse 44
§ 2-2.3 Bestemmelser for felt for boligbebyggelse 45
§ 2-3 Område for bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål 46
§ 2-3.1 Bestemmelser for sentrum generelt 46
§ 2-3.2 Framtidige områder for sentrumsformål - spesifikt for felt 50
§ 2-4 Område for bebyggelse og anlegg - tjenesteyting 53
§ 2-5 Næring 53
§ 2-6 Idrettsanlegg 53
§ 2-7 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg 54
§ 2-8 Grav- og urnelund 54
§ 2-9 Område for bebyggelse og anlegg – Kombinerte formål 54
§ 2-9.1 Generelle bestemmelser for visse felt for framtidige kombinerte formål 55
§ 2-9.2 Framtidige områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål – Feltbestemmelser 56
Kapittel III Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 57
§ 3-1 Vei - Torg 58
§ 3-2 Støyskjerming langs vei 58
Kapittel IV Grønnstruktur 58
§ 4-1 Grønnstruktur 58
§ 4-1.1 Utforming og bruk av arealene 58
§ 4-1.2 Omdisponering 58
§ 4-2 Bestemmelser for ulike underformål innenfor grøntstrukturen 58
§ 4-2.1 Blågrønn struktur 58
§ 4-2.2 Naturområde 59
§ 4-2.3 Turdrag 59
§ 4-2.4 Friområde 59
§ 4-2.5 Park 59

§ 4-2.6 Overvannstiltak 59
§ 4.3 Bestemmelser for konkrete felt innenfor grønnstrukturen 60
§ 4-3.1 KGS1, Stortorvet. 60
§ 4-3.2 KGS2, Kvartalet mellom Jernbanegata, Nesgata og Fabrikkgata. 60
Kapittel V Forsvaret 60
§ 5-1 Krav til kommunedelplan for Kjeller flyplass 60
§ 5-1.1 Nye veianlegg 60
§ 5-1.2 Overvannshåndtering 60
§ 5-1.3 Ny gatestruktur og plassering av byrom 60
§ 5-1.4 Ny grønnstruktur og grønne forbindelser 60
§ 5-2 Miljøopprydning 60
Kapittel VI Landbruks, natur- og friluftsformål....61
§ 6-1 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF) 61
§ 6-1.1 Driftsbygninger 61
§ 6-1.2 Kårboliger....61
§ 6-1.3 LNF-områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse 61
§ 6-1.4 LNF-områder der det tillates nye boenheter i spredt boligbebyggelse 62
Kapittel VII Bruk og vern av sjø og vassdrag 62
§ 7-1 Vassdrag 63
Kapittel VIII Bestemmelser til hensynssoner 63
§ 8-1 Faresoner og sikringssoner....63
§ 8-1.1 Hensynssone – sikring. Vannforsyning, H110_1 og H110_2 63
§ 8-1.2 Hensynssone – sikring. Vanninntak i Glomma, H110_3 64
§ 8-1.3 Hensynssone – sikring. Jernbanetunell, H130_1 64
§ 8-1.4 Hensynssone – sikring. Miljøsone/byggegrense langs E6, H130_2 64
§ 8-1.5 Hensynssone – sikring. Sentralrenseanlegg og vannforsyningsanlegg, H190_1 – H190_3 64
§ 8 -1.6 Hensynsone – sikring. Vannforsyningsanlegg - drikkevannsbasseng, H190_4 - H190_16 64
§ 8 -1.7 Hensynsone – sikring. Vannforsyningsanlegg - hovedledninger, H190_17....64
§ 8-1.8 Hensynssone – fare. Kvikkleire, H310 64
§ 8-1.9 Hensynssone – fare for flom i Glomma, Nitelva og Leira sør for Leirsund bru H320_1 65
§ 8-1.10 Hensynssone – fare for flom i Leira nord for Leirsund bru H320_2 65
§ 8-1.11 Hensynssone – fare. Flom langs Sagelva, H320_3 65
§ 8-1.12 Hensynssone – fare. Flom i bekker med årssikker vannføring, H320_4....65
§ 8-1.13 Hensynssone – fare. Ammunisjonslageret Dumpa, H350_1 66
§ 8-1.14 Hensynssone – fare. Industri på Nesa sør, H350_2 66

§ 8-1.15 Hensynssone – fare. Industri i Ekornesveien, H350_3.....66
§ 8-1.16 Hensynssone – fare. Høyspenningsanlegg, H370_1 – H370_4.....66
§ 8-1.17 Hensynssone – fare. Atomreaktor på Kjeller, H390_1 66
§ 8-1.18 Hensynssone – fare. Restriksjonsområde for nedlagt avfallsdeponi, H390_2..66
§ 8-2 Soner med særlig angitt hensyn 67
§ 8-2.1 Hensynssoner med særlig hensyn til friluftsliv, H530_1 – H530_21.....67
§ 8-2.2 Hensynssone med særlig hensyn til grønnstruktur, H540_1.....67
§ 8-2.3 Hensynsoner med særlige hensyn til naturmiljø; raviner, H560_1 – H560_121.67
§ 8-2.4 Hensynssoner med særlig hensyn til kulturmiljø: H570_1 – H570_59 67
§ 8-3 Hensynssoner som er båndlagt 67
§ 8-3.1 Områder båndlagt etter plan- og bygningsloven, H710_1 – H710_4, samt ved Asakskredet 67
§ 8-3.2 Områder båndlagt etter lov om naturvern, H720_1 – H720_11.....68
§ 8-3.3 Områder båndlagt etter lov om kulturminner, H730_1 – H730_20 68
§ 8-3.4 Områder båndlagt etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner, H735_1 – H735_2 68
§ 8-3.5 Områder båndlagt etter energiloven, H740_1 – H740_2.....68
§ 8-4 Hensynssoner for felles planlegging 69
§ 8-4.1 Sone med krav om felles planlegging H810_1 - H810_4 69
Kapittel IX Bestemmelser til bestemmelsesområder 69
§ 9-1 Bestemmelsesområder for miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur.69
§ 9-1.1 Bestemmelsesområder for boligfelt med særlige hensyn i Lillestrøm by #6_1 til #6_21 69
§ 9-1.2 Bestemmelsesområder for stille områder #6_22 til #6_29. 69
Kapittel X Vedlegg.....70

Kapittel I Generelle bestemmelser

Retningslinjer står i kursiv, og er ikke juridisk bindende som kommuneplanbestemmelse. Informasjon står også i kursiv.

§ 1-1 Formålsparagraf

Kommuneplanens arealdel skal bidra til å oppnå målene satt i kommuneplanens samfunnsdel og følge langsiktig arealstrategi. Det innebærer at det skal legges til rette for en bærekraftig arealutvikling hvor folkehelse og trivsel, universell utforming og klimahensyn blir prioritert.

§ 1-2 Gjeldende planer

§ 1-2.1 Gjeldende planer
Kommunedelplan for rv. 22 Kryssing av Glomma fra Garderveien til Kringenkrysset og kommunedelplan for Fetsund sentrum gjelder ved motstrid foran kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplaner gjelder ved motstrid foran kommuneplanens arealdel, med følgende unntak:

- Utnyttelsesgrad for boligformål, åpen småhusbebyggelse der denne i reguleringsplan beregnes på annen måte enn bebygd areal (% BYA). I åpen småhusbebyggelse er tillatt maksimum BYA = 24 % i indre sone og 20 % i ytre sone. Indre og ytre sone er vist på kart i vedlegg b)
- Der det i kommuneplan er vedtatt endret arealformål. Reguleringsplan gjelder likevel foran kommuneplanen for arealer regulert til grønnstruktur eller bevaring/hensynsone bevaring.
- Der dette ellers er eksplisitt angitt i disse bestemmelser at kommuneplanen ved motstrid gjelder foran reguleringsplan

Kommuneplanens generelle bestemmelser og retningslinjer (kap 1 og § 2.1 med underparagrafer) supplerer gjeldende reguleringsplaner der reguleringsplanen ikke selv inneholder tilsvarende bestemmelser.

§ 1-3 Plankrav (jf. pbl § 11-9 nr. 1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg og infrastruktur kan det ikke utføres tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, første ledd bokstavene a, b, d, k, l og m før området inngår i reguleringsplan. For områder avsatt til råstoffutvinning, kan utvidelse av driften ikke finne sted uten etter godkjent reguleringsplan.

Informasjon:
Det er meldeplikt etter mineralloven § 42 for uttak over 500 m^3, og krav om driftskonsesjon etter mineralloven § 43 for uttak over 10 000 m^3. Direktoratet for Mineralforvaltning er myndighet etter loven.

§ 1-3.1 Unntak fra plankrav (jf. pbl. § 11-10 nr. 1)
Følgende unntak fra § 1-3 gjelder:

a) I uregulerte områder for eksisterende boligformål er det ikke krav om reguleringsplan for gjennomføring av tiltak som er i tråd med § 2-2.1. Unntaket gjelder ikke oppføring av mer enn fire eneboliger eller to tomannsboliger, samt fradeling av tomt til samme

formål. Hver eiendom kan bebygges med maksimalt en enebolig, en enebolig med sekundærleilighet eller en tomannsbolig. Unntaket fra plankravet gjelder ikke for mer enn en fradeling fra hver opprinnelig eiendom og /eller fradelte eiendommer fra denne. Unntaket fra plankravet gjelder ikke for nye boenheter i boligformål ved Slettaveien/Guttersrud og i LSB4 spredt bebyggelse ved Enebakkneset**.**

b) I øvrige uregulerte områder avsatt til utbygging for andre formål enn boligformål kan oppføring av påbygg, tilbygg og garasjer/uthus og utføring av andre mindre tiltak i tilknytning til eksisterende bygningsmasse til bruk for samme formål, tillates uten krav om detaljreguleringsplan. Tiltaket kan ha et samlet omfang på maks 200 m^2 BRA. Samlet maks BYA = 20% for eiendommen.

c) Innenfor formål nåværende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er oppføring av mindre tiltak på jernbanen unntatt plankravet.

§ 1-3.2 Krav om kommunedelplan
Det stilles krav til vedtatt felles kommunedelplan for felt MF1 og MF 2 før det kan igangsettes detaljreguleringsprosesser og tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Krav om kommunedelplan kan fravikes dersom det gjelder mindre tiltak til funksjoner for Forsvaret som ikke genererer nye arbeidsplasser eller behov for ny infrastruktur.

Informasjon: Ved planoppstart skal kommunen ta stilling til hvilke tilgrensende områder utenfor MF1 og MF2 som skal omfattes av kommunedelplanen.

§ 1-3.3 Krav om områderegulering
Det stilles krav til vedtatt områderegulering for følgende områder før det kan varsles oppstart for nye detaljreguleringer innenfor områdereguleringens avgrensning for:

1) Området som består av feltene KF19-26 (Skedsmokorset øst), samt Presthagaveien og Kirkeveien på strekningen mellom rundkjøringene
2) Området som består av feltene KF14-16 (Hvam)
3) Området som består av feltene SF21- SF26 (Lillestrøm nord). Områdereguleringen skal vise overordnet teknisk detaljplan for kollektivtrase og høystandard sykkeltrasé mellom Kjeller og Lillestrøm. Det skal tilrettelegges for separering av gående og syklende.
4) Fetsund sentrum
5) Revisjon av områdeplan for Sørumsand sentrum.
6) Lillestrøm knutepunkt
7) Felt KF2 (Nesa nord)

Det gis unntak for planprosesser der oppstart er varslet før denne kommuneplanen ble vedtatt.

Før arbeidet med områderegulering starter skal kommunestyret ha fattet vedtak om oppstart av områderegulering i sak om planinitiativ for området. Etter vedtak av planinitiativ skal det innenfor områdereguleringens avgrensning ikke gis tillatelse til oppføring av nye boenheter eller ny næringsbebyggelse. Unntatt er tiltak som fremgår av § 1-3.1, og tiltak som fremgår av detaljreguleringer vedtatt etter denne kommuneplanen.

§ 1-3.4 Krav til planprogram med veiledende prinsipplan for offentlige rom (VPOR)
Det stilles krav til planprogram med VPOR for følgende områder før det kan varsles oppstart for nye detaljreguleringsplaner:

1) Området avgrenset av Nitelva, Nittedalsgata, Jonas Liesgate og Brogata (Lillestrøm Vest). Planprogrammet skal vise overordnet teknisk detaljplan for kollektivtrasé og høystandard sykkeltrasé mellom Lillestrøm og Strømmen. Det skal tilrettelegges for separering av gående og syklende.

2) Lørenfallet sentrum.

Det gis unntak for planprosesser der oppstart er varslet før denne kommuneplanen ble vedtatt.

Før arbeidet med VPOR starter skal kommunestyret ha fattet vedtak om oppstart av planarbeid i sak om planinitiativ for området. Etter vedtak av planinitiativ skal det innenfor avgrensningen av VPOR ikke gis tillatelse til oppføring av nye boenheter eller ny næringsbebyggelse. Unntatt er tiltak som fremgår av § 1-3.1, tiltak som fremgår av detaljreguleringsplaner vedtatt etter denne kommuneplanen.

§ 1-4 Utbyggingsavtaler (jf. § 11-9 nr. 2)

1) Utbyggingsavtaler er en forutsetning der kommunen vurderer at det foreligger behov for å avklare nærmere hvordan en plan (eller et eller flere tiltak i en plan) skal gjennomføres og bekostes, eller der det foreligger et behov for å inngå avtale som et supplement til en eller flere arealplaner. Både ved utbygging, fortetting og fornyelse/transformasjon.
2) Ved utarbeidelse av kommunedelplan, områderegulering eller detaljregulering for et større område, kan det fattes mer spesifikke forutsigbarhetsvedtak der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.
3) Som hovedprinsipp må utbyggerne selv opparbeide, bekoste og/eller sikre gjennomført nødvendige tiltak, herunder teknisk, grønn og blå infrastruktur hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl) eller i den aktuelle arealplan.
4) Utbyggingsavtalene kan regulere hvem som skal prosjektere, gjennomføre og finansiere ulike typer tiltak, for eksempel teknisk, grønn og blå infrastruktur, samt ha krav om kvalitet og utforming av disse. Dette kan også gjelde slik infrastruktur utenfor det aktuelle planområdet, der dette er nødvendig og rimelig for å dekke behov som utbyggingen medfører og som ikke dekkes innenfor planområdet.
5) Utbyggingsavtalene vil også kunne regulere fremdrift og krav til ferdigstillelse av tiltak, samt organisatoriske tiltak (for eksempel etablering av velforeninger, organisering i forhold til privat drift og vedlikehold mv.)
6) Det kan inngås utbyggingsavtale som stiller krav til utforming som går lenger enn det som følger av arealplanene med hensyn til universell utforming, livsløpsstandard, tilpasning til ulike brukergrupper, krav til kvalitet, herunder krav til energieffektive og miljøvennlige løsninger mv.
7) Utbyggingsavtale kan inngås der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming. Utbyggingsavtaler kan også omhandle bruk av kommunal forkjøpsrett til markedspris for boliger og tilvisningsavtaler etter Husbankens regelverk.
8) Videre kan det inngås utbyggingsavtale om forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak, samt om overdragelse av grunn til offentlige reguleringsformål.

§ 1-5 Holdningsklasser for avkjørsler (jf. pbl. § 11-9 nr 3 og § 11-10 nr. 4)

Holdningsklassene skal forvaltes etter rammeplan for avkjørsler på offentlig vei. Ved planlegging og etablering av nybygg skal disse lokaliseres slik at avkjørsel fra offentlig vei kan skje i samsvar med rammeplanen. Holdningsklassene som benyttes er:

a) Meget streng holdning
   Veiene skal være avkjørselsfrie, og det skal ikke tillates avkjørsler på motorvei. For hovedavkjørsler til gårdsbruk og driftsavkjørsler kan det allikevel tillates adkomst for øvrige veier under denne klassifiseringen, dersom disse oppfyller de tekniske

krav. Nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsel tillates kun etter vedtatt reguleringsplan.

b) Streng holdning
Antall avkjørsler må være meget begrenset. Hovedavkjørsel til gårdsbruk og driftsavkjørsler bør likevel tillates, dersom disse oppfyller de tekniske krav. Nye boligavkjørsler tillates kun etter vedtatt reguleringsplan. Valg av løsning må vurderes i forhold til fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsler bør begrenses, og det bør da være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.

c) Mindre streng holdning
Antall direkte avkjørsler til veiene skal være begrenset, og nye boligavkjørsler bør begrenses. Plassering av avkjørsler må vurderes med tanke på fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel kan gis dersom denne tilfredsstiller tekniske krav.

d) Lite streng holdning
Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis, dersom tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles. Nye avkjørsler skal etableres via eksisterende avkjørsel der det ligger til rette for dette. Utvidet bruk av avkjørsler skal normalt tillates.

Rammeplan for avkjørsler viser hvilke holdningsklasser som gjelder hvor, rammeplanen er vist på kart som er vedlegg e) til disse bestemmelsene.

§ 1-6 Byggegrenser (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

Byggegrenser som er vist i kommuneplankartet eller reguleringsplan gjelder foran byggegrenser gitt i disse bestemmelsene. Byggegrenser gjelder ikke tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, første ledd bokstavene c, e, og f.

§ 1-6.1 Byggegrense mot vei
Byggegrense måles fra veimidte jf. vegloven § 29:

Mot veg:
- Kommunal vei – 15 meter
- Riksvei – 50 meter
- Fylkesvei – 30 meter
- Gang- og sykkelvei og turvei: Der gang- og sykkelvei eller turvei går langs kjøreveier måles byggegrensen fra kjøreveiens midte. Der gang- og sykkelvei eller turvei ikke ligger like inntil kjørevei, gjelder en egen byggegrense på 12 meter fra gang- og sykkelveiens eller turveiens veimidte.

I kryss: Byggegrenser mot kryss skal være slik de er beskrevet i den til enhver tids gjeldende vei- og gatenorm.

For å holde av plass til eventuell fremtidig kollektivtrasé skal følgende gatebredder vurderes og sikres i framtidige reguleringsplaner i:
- Storgata mellom Parkalleén og Vestbygata
- Jonas Lies Gate
- Nittedalsgata sør
- Strømsveien fra Sagdalen rundkjøring til Lørenskog grense
- Fetveien, Nordbyveien, Skedsmo Kirkevei og Trondheimsveien

§ 1-6.2 Byggegrense mot andre tekniske anlegg
Fra offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på minimum 4 meter fra hver side av ledningens senter. For ledninger dypere enn 2 meter, må avstanden beregnes til 2*x faktisk ledningsdybde. Ny bebyggelse og konstruksjoner, inklusive garasjer og støttemurer, skal ikke plasseres slik at den er til ulempe for drift og vedlikehold av offentlige vann- og avløpsanlegg. For ledninger med dimensjon 300 mm. eller større, er byggegrensen 8 meter på hver side av ledningens senter.

Informasjon: Der bygge- og anleggstiltak må gjennomføres selv om avstandskravet ikke er mulig å overholde, skal det sikres på en slik måte at det ikke oppstår skader som følge av kommunens vedlikeholdsarbeid på ledningen. Det kreves at ledningen blir lagt i en kulvert for å sikre at den kan skiftes ved behov. Tilhørende heftelser på bygg eller eiendom skal tinglyses. Ved vedlikehold av ledninger er kommunen uten ansvar for skader på tiltak som ikke er oppført i henhold til disse bestemmelsene.

Kontakt kommunen ved arbeider i nærheten av kommunal ledning for påvisning av ledningen.

§ 1-6.3 Byggegrense mot raviner, vassdrag, grønnstruktur og dyrket mark
Bygge- og anleggstiltak er ikke tillatt innenfor byggegrensen. Dette inkluderer terrengendringer/massemottak og snømottak. Nødvendige tiltak til drift og vedlikehold av jernbanen tillates innenfor baneformålet.

1. Mot områder vist i kommuneplan eller reguleringsplan som grønnstruktur gjelder det en byggegrense på 10 meter.
2. For områder ved Leira, Nitelva, Glomma/Øyeren, Rømua, Varsjøen, Heiavannet, Tretjern, Hvaltjern, Bølertjern, Vestre Jarsjø, Stampetjern og Tientjern gjelder det en byggegrense på 100 meter fra strandlinjen, som vist i plankartet.
3. For arealer ved øvrige vassdrag gjelder en byggegrense på 50 meter fra strandlinjen ved normalvannføring (skjæringslinjen mellom land og vannflaten vist som vannlinjer i kommunens basiskart). Reell flomfare langs elver og bekker må utredes senest på reguleringsplannivå.
4. Mot bekker omfattet av egne hensynssoner, gjelder egne byggegrenser, jf. § 8-1.12
5. Mot raviner gjelder det en byggegrense på minimum en avstand tilsvarende dybden på ravinen, minimum 20 meter fra hensynssonen (knekkpunkt ravine/flatt terreng).
6. Ved regulering av områder som grenser mot dyrka jord skal det innenfor regulert område avsettes en buffersone på minst 15 meter. I buffersonen skal det plantes/såes til med stedegne busker og trær.

Informasjon: Med ravine menes V-formede daler som er gravd ut av bekk eller elv i marine løsmasser. Konferer med kommunen ved usikkerhet om landskapsformen er en ravine. De fleste ravinene er omfattet av hensynssone H560 i plankartet, omtalt i § 8-2.3. Her går hensynssonens yttergrense i ravinens knekkpunkt. Byggegrensen på minst 20 meter beregnes fra denne yttergrensen. Bestemmelsen gjelder i alle raviner, uavhengig av om de er vist med nevnte hensynssone. Klima- og miljøtiltak i landbruket er ikke omfattet av bestemmelsen.

§ 1-7 Tilgjengelighet for alle (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)
I plansaker skal det dokumenteres hvordan universell utforming er ivaretatt i tråd med den til enhver tids gjeldende teknisk forskrift (TEK) og Statens vegvesens Håndbok V129 Universell utforming av veger og gater. Offentlige uteområder må utformes slik at det blir lett å orientere seg.

I reguleringsplan skal det det dokumenteres at tiltakets utforming og plassering på tomta skal utføres på en slik måte at krav til tilgjengelighet, og eksisterende terrengs karakter, ivaretas på en best mulig måte.

Retningslinje: Det vises til «Arkitektoniske virkemidler for orientering og veifinning» utgitt av DiBK og Statens vegvesen, Norsk standard for Utforming av byggverk (NS 11001) og Tilgjengelighet i uteområder (NS11005). I uteoppholdsområder skal det utformes trygge, effektive og logiske forbindelseslinjer. Ved prosjektering skal det benyttes tradisjonelle arkitektoniske virkemidler som reduserer behovet for kunstige ledelinjer. Utforming og materialbruk skal være en integrert del av designet.

Alle nye bussholdeplasser som er tilknyttet et gang- og sykkelveisystem eller fortau skal utformes etter Statens vegvesen sin håndbok 278, dette gjelder også ved rehabilitering.

Der naturlige terrengforhold gjør at kravene til universell utforming må fravikes skal dokumentasjonen vise hvordan løsningene som er valgt sikrer beste mulige tilgjengelighet.

§ 1-8 Estetikk (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 1-8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet
Nye bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at de innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv med hensyn til målestokk, rytme, struktur, høyder, materialbruk og farger. Utformingen skal samsvare med tiltakets funksjon og ses i sammenheng med tiltakets omgivelser og plassering.

Ny bebyggelse som oppføres nær bygg som er bevaringsverdige etter § 1-18 må harmonere både estetisk og funksjonelt med det bevaringsverdige bygget og dets nærmeste omgivelser. Kulturlandskap, fjernvirkning og siktforbindelser skal ivaretas.

Nye bygge- og anleggstiltak skal tilpasses eksisterende terreng. Terrenginngrep skal være moderate, og planert terrenget skal passe naturlig inn i nærområdet. Innganger skal plasseres slik at terrenginngrep blir minst mulig. Støttemurer skal ha god kvalitet.

§ 1-8.2 Dokumentasjon til reguleringsplanforslag
Det skal legges avgjørende vekt på at nye bygge- og anleggstiltak er stedstilpasset og harmonerer med stedets byggeskikk og ubebygde omgivelser. Landskapssilhuetter, horisontlinjer og åsprofiler skal ikke brytes.

§ 1-8.2.1 Landskap, grønnstruktur og omgivelser
Kommunen kan kreve at det før oppstartsmøte utarbeides en landskapsanalyse, jf. § 1-15.1

§ 1-8.2.2 Stedsanalyse
Kommunen kan kreve at det før oppstartsmøte utarbeides stedsanalyse etter kommunens mal.

§ 1-8.2.3 Volum- og funksjonsanalyse
Kommunen kan kreve at det etter oppstartsmøte med kommunen utarbeides en volum- og funksjonsanalyse etter kommunens mal. Analysen skal fungere som diskusjonsgrunnlag, før det fastsettes endelige rammer for utarbeidelse av planforslag. Analysen skal vise alternative utbyggingsforslag.

Det skal legges vekt på hvordan tiltaket påvirker omgivelser og nærliggende bebyggelse, herunder blant annet solforhold og åpne plasser. Der tiltak antas å få fjernvirkning, defineres

som landemerke eller har viktige samfunnsfunksjoner og -roller, skal virkningene av tiltaket utredes som et eget tema i volum- og funksjonsanalysen.

§ 1-8.2.4 Byromsprogram
Kommunen kan innenfor sentrumsformål stille krav om at det i reguleringsplanforslag skal utarbeides et byromsprogram hvor byromsnormen er lagt til grunn. Byromsnormen er vedlegg a) til disse bestemmelsene. Varelevering, brannbiloppstilling og avfallshåndtering skal inngå.

§ 1-8.2.5 Illustrasjonsplan
Illustrasjonsplan, med snitt og oppriss skal legges fram sammen med reguleringsplanforslaget. Illustrasjonsplanen skal presentere prosjektet på en lett lesbar måte. Intensjonene i reguleringsplanen skal fremheves og illustrasjonsplanen skal vise på hvilken måte prosjektet tilpasses omgivelsene.
Illustrasjonsplan skal også vise utforming av utomhusarealer med gangsoner, uteoppholdsarealer, beplantning og funksjoner som renovasjon, snøopplag og oppstillingsplass for brannbiler. Illustrasjonsplan skal vise maksimal utnyttelse i hht. planforlaget.

Ved behandling av reguleringsplaner kan det fastsettes i reguleringsbestemmelser at konkrete illustrasjoner skal være juridisk bindende.

§1-8.2.6 Estetisk redegjørelse
Estetisk redegjørelse skal legges fram sammen med reguleringsplanforslaget. Det skal redegjøres for kvalitetene som står omtalt i § 1-8.1.

§ 1-8.2.7 Materialbruk
Tiltak for å redusere utslipp av klimagasser fra produksjon og transport av byggematerialer, og utslipp fra arealendring skal alltid vurderes ved oppstart av reguleringsarbeid. Bruk av tre /massivtre og gjenvinnings - og gjenbruksmaterialer som fasademateriale i bygg og konstruksjoner, skal alltid vurderes og omtales ved oppstartsmøte for detaljregulering. I reguleringsplanforslaget skal det redegjøres for hvilke vurderinger som er gjort for bruk av materialer.

§ 1-8.2.8 Dokumentasjon
I alle plansaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltaket. Sammen med reguleringsplanforslaget kreves det til førstegangsbehandling framlagt illustrasjonsmateriale som belyser tiltakets estetikk, utforming av fasader, samspillet med de nære omgivelsene og fjernvirkning. Dokumentasjon kan være i form av tegninger, fotomontasje, perspektivfoto, digital 3D-modell samt fysisk modell.

Miljøtiltak som støyskjerming, overvannstiltak, grønne tiltak som grønnstruktur og grønne forbindelser/snarveier skal være en del av utredningene av planforslaget, slik at de får en estetisk stedstilpasset utforming, fremmer lokalklima og landskapskvaliteter.

Retningslinje: Illustrasjonsmaterialet skal ikke vise kvaliteter utenfor eget planområde som ikke planforslaget inneholder forpliktelser til å opparbeide.

§ 1-8.3 Dokumentasjon i byggesaker

§ 1-8.3.1 Estetisk redegjørelse
Ved søknad om tillatelse til tiltak kan det kreves en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter. Redegjørelsen skal følge opp eventuelle illustrasjoner fra plansaken og

plangrep reguleringsplanen anser som viktige for valg av arkitektonisk utrykk, løsninger og form.

§ 1-8.3.2 Utomhusplan
For næringsbygg, offentlige bygg, idrettsanlegg og andre større byggeprosjekter samt der det kreves i reguleringsplan, kreves det utarbeidet utomhusplan. Som minstekrav skal denne vise bebyggelsens plassering, internt gangveisystem, innmålte trær samt eksisterende vegetasjon som skal bevares (inkl. kronediameter som viser sikringssonen), nyplantede trær og busker, eksisterende og nye terrengkoter, støttemurer, støyskjermer, uteoppholdsarealer for aktuelle brukergrupper, løsninger for overvannshåndtering og de nødvendige arealer for de relevante funksjonene som renovasjon, snøopplag og oppstillingsplass for brannbiler.

§ 1-9 Grønnstruktur (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 1-9.1 Generelt om grønnstruktur
Ved regulering skal det redegjøres for hvordan hensyn til grønnstruktur er ivaretatt. Ny offentlig eller privat grønnstruktur skal bygges/anlegges slik at arealene får egnet lokalisering og god utforming. Ferdig anlagt grønnstruktur skal være beplantet med vegetasjon som er tilpasset beliggenhet, og skal være dekkende slik at terreng og anlegg er sikret mot erosjon. Det stilles krav om at det plantes etablerte større planter på rot slik at området fremstår som «tett» og dekket med grønne vekster.

Offentlig park og uteareal på tak regnes som et tillegg og erstatter ikke kravet til nytt grønnstrukturareal.

Ny grønnstruktur skal ha kvaliteter som styrker og bevarer et sammenhengende grønnstrukturnett, og som binder byggesonen sammen med marka og omkringliggende LNF-områder. Ny grønnstruktur skal opparbeides slik at de fremmer grønne opplevelseskvaliteter og det skal tilrettelegges for midlertidig opphold.

I områdereguleringsplan og detaljreguleringsplan skal eksisterende og eller nye turdrag, turstier og snarveier som kobler kommunens sentrale deler, blågrønn struktur (elver/bekker/raviner) og tilstøtende LNF-områder og marka, sikres med angivelse av egnet arealformål. Der det ikke er eksisterende bygninger eller konstruksjoner som hindrer det, skal slike turdrag skal være minst 10 meter brede. Det bør opparbeides et tydelig fysisk og visuelt skille mellom tilliggende private arealer og offentlig tilgjengelige turdrag.

Fremmede arter skal bekjempes.

Retningslinje:
Grønnstruktur er eksisterende eller nye arealer/områder med sammenhengende (eller tilnærmet sammenhengende) natur- eller vegetasjonspreg innenfor byggesonen. Grønnstruktur kan være både offentlig og privat. Noe av grønnstrukturen er satt av til formålet Grønnstruktur i kommuneplanen, men bestemmelsene i denne paragraf gjelder også den øvrige grønnstrukturen.

Nye grønnstrukturarealer bør fortrinnsvis lokaliseres til steder med gode solforhold, god utsikt, og på steder med eksisterende natur- og landskapskvaliteter eller med gode vilkår for vegetasjonsutvikling. Ved lokalisering av grønnstrukturarealer bør det vurderes hvordan arealene kan bidra til å bedre lokalklima og luftkvalitet for nærliggende områder.

Det skal vurderes hvordan nye grønnstrukturarealer kan supplere eksisterende grønnstruktur i nærområdet både når det gjelder bruks- og naturinnhold. Lokalisering, avgrensing og utforming bør legge til rette for allsidig bruk for ulike alders- og brukergrupper.

Grønnstrukturområdet bør utgjøre et sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar allmenn tilgjengelighet og et åpent uttrykk. Parker og friområder bør i hovedsak ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til og ha god tilknytning til offentlig gate eller gang/sykkelvei.

Nye grønnstrukturarealer kan ikke erstatte krav til private uteoppholdsarealer. Det bør sikres at grønnstrukturområdet, fortrinnsvis park eller friområde, ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

Tilgang til grønnstruktur bør dokumenteres i reguleringsplan. Samtlige av kommunens tettbygde områder skal være dekket av planmessig sikrete grønnstrukturarealer. Det bør være grønnstrukturareal, fremfor alt park eller friområde, innen gangavstand langs offentlig vei.
1. Grønnstrukturareal/ Park/ Friområde på minimum 2-10 daa innenfor 250 m gangavstand fra boligen.
2. Grønnstrukturareal/ Park/ Friområde på minimum 10-50 daa innenfor 500 m gangavstand fra boligen.
3. Grønnstrukturareal/ Park/ Friområde på minimum 50- 100 daa innenfor 1000 m fra boligen.
Ved tiltak som omfatter 20 000 m^2 BRA eller mer, eller i områder hvor det gjennom parallelle utviklingsprosjekter planlegges utbygging av totalt 20 000 m^2 BRA eller mer, skal det ved de enkelte tiltak dokumenteres hvordan minimumskrav / gangavstand følges opp.

Dersom det vises til allerede planmessig, sikret og opparbeidet grønnstrukturarealer, fortrinnsvis park/friområde, bør dokumentasjonen inneholde en vurdering av grønnstrukturarealens kvaliteter i forhold til disse retningslinjene, samt en analyse av grønnstruktur-arealenes bruksintensitet og forholdet mellom eksisterende lokale grønnstrukturarealer og befolkningstettheten i det omkransende området.

Dersom dette forholdet tilsier stor belastning på eksisterende parker, eller dersom eksisterende parker ikke har tilfredsstillende kvaliteter, kan kommunen forutsette sikring av ny park. Kommunen har anledning til å kreve større park avhengig av størrelsen på tiltaket. Forbindelseslinjer i landskapet for biologisk mangfold skal ivaretas som grønne korridorer. Det skal legges særlig vekt på å bevare og utvide grønnstrukturbeltet langs vassdrag.

Ved planlegging, opparbeidelse og tilrettelegging av turveier, turløyper og turstier, bør Nasjonale veileder V-0939B og Merkehåndboka 2019 legges til grunn.»

§ 1-9.2 Sikring av grønnstruktur
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal naturkvaliteter være kartlagt jf. § 1-15.2 og søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller med angivelse av hensynssone.

Verdifulle trær og vegetasjonsområder skal avmerkes i nye reguleringsplaner og beskyttes i bygge- og anleggsfasen. Byggeplanen skal vise en sikringssone rundt viktige trær som er vedtatt beholdt. Sikringssonen skal minst samsvare med treets kroneomfang og/eller rotsonen. I sikringssonene er det forbudt med anleggsvirksomhet, og denne skal sikres ved oppsetting av byggegjerde. Det er ikke tillatt å lagre materialer i sikringssonen, ei heller midlertidig lagring. Der eiendommen inneholder trær som er oppført i Miljødirektoratets Naturbase skal en marksikringsplan utarbeides.

Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det i størst mulig grad tilrettelegges for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. I grøntområder nær boligbebyggelse skal fruktbærende busker og trær vurderes. Langs

turveier og gang- og sykkelveier skal det settes av et grønt belte med beplantning, eventuelt grønt dekke.

Retningslinje:
Forbindelseslinjer i landskapet for biologisk mangfold skal ivaretas som grønne korridorer. Ved fjerning av trær og grønnstruktur i sårbare perioder for vilt, f.eks. hekketid, skal det kunne dokumenteres at eiendommens miljøverdier er kjent og hvordan disse blir ivaretatt.

I og rundt Lillestrøm by skal det legges til rette for en sammenhengende grønn ring rundt sentrum. Den skal tilrettelegges for og opparbeides med attraksjoner og samtidig bevare sitt grønne preg som «byparken». Deler av den grønne ringen er hensynssone jf. § 8–2.2

Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

Økt støy i eksisterende grønnstrukturområder skal unngås så langt som mulig.

§ 1-9.3 Hensyn til tilgrensende grønnstruktur
Ved detaljregulering av arealer som grenser til eller ligger nær opptil eksisterende grøntstruktur vist i kommuneplan eller reguleringsplan, skal formingen av bygninger og konstruksjoner ta hensyn til nærliggende grøntstruktur, blant annet i form av byggehøyde, sol-skygge-virkning og opplevd privatisering av grøntstruktur. Tilsvarende hensyn skal tas til planlagt ny grønnstruktur i den aktuelle reguleringsplanen.

§ 1-10 Geotekniske undersøkelser (pbl §§ 11-9 nr. 8 og 28-1 jf. 3-1 bokstav h)

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019, eller de til enhver tids gjeldende tilsvarende bestemmelser og veiledere. Dette gjelder også for ikke-søknadspliktige tiltak.

Geotekniske rapporter skal ha klare og entydige konklusjoner. For geotekniske utredninger av tiltak innen tiltakskategori K3 og K4 krever kommunen kvalitetssikring gjennomført av uavhengig foretak. Geoteknisk rapport og kvalitetssikring må foreligge ved innsending av søknad om komplett planforslag/ rammetillatelse.

Geoteknisk rapport for vurdering av områdestabilitet skal utarbeides i henhold til vedlegg 1 i NVEs veileder nr.1/2019, med utfyllende opplysninger slik det fremgår av *" Geoteknisk rapport med presiseringer fra kommunen".* Denne er vedlegg h) til disse bestemmelsene.

Før førstegangsbehandling i plansaker og før rammetillatelse i byggesaker skal forslagstiller/søker:

- rapportere grunnundersøkelser inn til NADAG (Nasjonal database for grunnundersøkelser)
- rapportere alle nye og reviderte kvikkleirefaresoner i NVEs digitale innmeldingsløsning. Følgende meldes inn:
    - Løsne- og utløpsområder
    - Rapport med fullstendig soneutredning i pdf-format (se forslag til innhold i NVE veileder 1/2019 vedlegg 1)
    - Datarapporter fra grunnundersøkelsene
    - Rapport fra uavhengig kvalitetssikring

§ 1-11 Skilt og reklame (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 1-11.1 Skiltplan
Skilt og reklame på bygninger med 4 eller flere virksomheter skal plasseres og utformes etter godkjent skiltplan for bygningen. Skiltplanen skal minimum vise hvor skilt skal plasseres, utforming, størrelse, materialbruk, belysning osv.

Informasjon: Plassering av skilt og reklame er søknadspliktig, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 første ledd bokstav i, 20-3, 20-4 og 30-3.
Dekorelementer inngår som en del av skiltingen. Innendørs skilting, TV-skjermer o.l., der budskapet er rettet mot utsiden, anses også som skilt, jf. NS 3041.

§ 1-11.2 Plassering
Skilt og reklame skal tilpasses bygningsmiljø og arkitektur, med tanke på plassering, gruppering, materialvalg, utforming og farge. Skilt skal som hovedregel plasseres på bygningsfasade, minst 10 cm innenfor avgrensede bygningselementer på fasader (nisjer, sammenhengende flater, hjørner og gesimser.) Skilt som bryter bygningens silhuett tillates ikke. Skilt på bygning i sentrumsformålsområder skal om mulig plasseres mellom 1. og 2. etasje.

Markiser, uthengsskilt og andre innretninger over fortau og annen offentlig grunn skal plasseres slik at de ikke vanskeliggjør ferdsel eller vedlikehold, ikke skjuler trafikkskilt, belysning eller hindrer fri sikt. Minste fri høyde over fortau skal være 2,5 meter og avstand ut til fortauskant, 1 meter. Plasseringen skal heller ikke redusere eller hindre tilgjengelighet og effektiv innsats for brannvesenet.

Skilt- og reklameinnretning plassert på stolpe, mast eller pyloner (inntil 1,2 x 3,0 meter) ved virksomhetens atkomst, kan i begrenset omfang tillates som alternativ til fasadeskilt. Dette gjelder kun i områder med åpen nærings- og industribebyggelse, og ikke i sentrale, bymessige områder. På markiser tillates det kun påført virksomhetsnavn, og bare på forkant/kappe.

Reklame på skoler, kirker og bygninger av historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi tillates ikke. Midlertidig skilting, f.eks. bannere, i forbindelse med aktiviteter, utstillinger o.l. kan likevel tillates etter samtykke fra kommunen.

Skilt eller reklame på duk/banner tillates ikke. Ved kampanjer, utstillinger eller spesielle arrangementer med varighet inntil 14 dager, kan slik eksponering likevel godkjennes etter samtykke fra kommunen. Løsfotreklame på kommunal grunn (fortau, vei, rabatt osv.) tillates ikke. Skilt på hensatte transportmidler med budskap rettet mot veifarende, tillates ikke.

§ 1-11.3 Utforming
Fasadeskilting bør fortrinnsvis utføres med utfreste eller frittstående bokstaver/logo. Innvendig belyste lyskasser med hel, gjennomskinnelig front og tette bokstaver tillates ikke. Fasadeskilt kan være bakbelyst, innvendig belyst eller direkte belyst. For å unngå blending nattestid, skal ikke belysningens lysintensitet overstige 25 cd/m^2 (candela/m^2).

Foliering og annen gjentetting av vinduer med logo, logofarger, eller reklamebudskap kan utføres med gjennomskinnelig, lavt pigmentert folie som maksimalt kan dekke 30 % av glassflaten. Ev. tekst eller logo skal ikke utgjøre mer enn 15 % av folieflaten, pr vindu. Der folieringen ikke er en del av skiltingen, men benyttes som utsmykking av fasaden, kan større andel av gjentetting vurderes godkjent.

Hellysende skilt, blinkende lys, blits eller lys brukt for å påkalle oppmerksomhet tillates ikke.

Sammenhengende bånd med plate- eller folieskilt med tekst, logo- eller logofarge på fasade eller gesims tillates ikke.

Retningslinje: Skilt som bryter bygningens silhuett vil først og fremst bli vurdert godkjent når det dreier seg om viktige funksjoner og bygninger som har karakter av å være et landemerke og skiltet i tillegg oppfyller alle krav til god estetisk kvalitet.

§ 1-12 Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel (jf. pbl. § 11-9 nr. 5

§ 1-12.1 Krav til parkeringsdekning
Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan. Parkering skal vises på situasjonsplan. Det vises til Temakart for parkeringssoner, vedlegg c) til disse bestemmelser. Bruksareal (BRA) beregnes etter Veileder for grad av utnytting. I tabellene er det maksimumsnormer for bilparkering og minimumsnormer for sykkelparkering. Følgende parkeringskrav innenfor ulike soner gjelder:

Formål		Sone A Bil	Sone A Sykkel	Sone B Bil	Sone B Sykkel
Frittliggende småhusbebyggelse****	Per boenhet	1	-	1	-
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	1	2	1	2
Blokkbebyggelse	Per boenhet	1	2	1	2
Forretninger	Per 100 kvm BRA	0,8	1	1	1
Barnehage	Per 100 kvm BRA	0,5	2	1	2
Undervisning	Per 100 kvm BRA	0,25	3/1,5*	0,5	3/1,5*
Helse-/omsorgsinstitusjon	Per 100 kvm BRA	0,5	0,5	1	0,5
Kulturinstitusjon	Per 100 kvm BRA	0	0,5	0,2	0,5
Forsamlingslokale for religionsutøvelse**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Annen offentlig eller privat tjenesteyting**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Næringsbebyggelse***industri/lager	Per 100 kvm BRA	0	0,25	0	0,25
Kontor	Per 100 kvm BRA	0,25	0,75	0,5	0,75
Hotell/overnatting	Per gjesterom	0,1	0,1	0,1	0,1
Bevertning	Per 100 kvm BRA	0	1,5	0	1,5
Annen næring**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Bussholdeplass	Per retning	-	-	-	-
Formål		Sone C Bil	Sone C Sykkel	Sone D Bil	Sone D Sykkel
Frittliggende småhusbebyggelse****	Per boenhet	2	-	2	-
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	1,5	2	1,5	2
Blokkbebyggelse	Per boenhet	0,8	2	1	2
Forretninger	Per 100 kvm BRA	1,5	1	1,5	1
Barnehage	Per 100 kvm BRA	1,5	2	2	2
Undervisning	Per 100 kvm BRA	0,8	3/1,5*	0,8	3/1,5*
Helse-/omsorgsinstitusjon	Per 100 kvm BRA	1,5	0,25	2	0,25
Kulturinstitusjon	Per 100 kvm BRA	0,5	0,25	0,5	0,25
Forsamlingslokale for religionsutøvelse**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Annen offentlig eller privat tjenesteyting**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Næringsbebyggelse***industri/lager	Per 100 kvm BRA	0,25	0,25	0,4	0,25
Kontor	Per 100 kvm BRA	0,5	0,5	0,6	0,25
Hotell/overnatting	Per gjesterom	0,5	1	0,5	1
Bevertning	Per 100 kvm BRA	0,5	1,5	0,8	1,5

Annen næring**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Bussholdeplass	Per retning	-	2	-	2

**Barneskole, ungdomsskole/ videregående skole, høgskole, universitet*
*** Antall parkeringsplasser for bil og sykkel vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan og vurderes på bakgrunn av bruksområde, beliggenhet, tilgjengelighet for gående/ syklende, kollektivtilbud og tilgang til allment tilgjengelige parkeringsplasser og trafikale utfordringer.*
**** Parkeringsplasser til drift av virksomheten kan etter vurdering av kommunen komme i tillegg.*
***** Tiltak som behandles etter § 2-2.1.4 er unntatt fra maksimumskravet i § 1-12.1.*

For de arealformål hvor krav til parkeringsdekning ikke er angitt i tabellen vurderes denne i hver enkelt sak. Parkeringsnorm for disse formålene fastsettes i reguleringsplan og vurderes på bakgrunn av bruksområde, beliggenhet, tilgjengelighet for gående og syklende, kollektivtilbud og tilgang til allment tilgjengelige parkeringsplasser.

Retningslinjer: For bygg med kombinert bruk beregnes samlet krav for de enkelte funksjoner i bygget. Bod-areal i henhold til TEKs minstekrav kan ikke erstatte sykkeloppstillingsplasser.

§ 1-12.2 Krav til utforming og plassering
Biloppstillingsplasser, inklusive garasje og carport, skal dimensjoneres og plasseres slik at de minst tilfredsstiller minstekravet angitt i kommunens gjeldende vei- og gatenorm. Manøvrerings- og snuareal skal ved bygging og regulering av nye boliger opparbeides på egen eiendom, og biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre. Mekaniske løsninger kan benyttes.

Det kan stilles krav om felles parkeringsanlegg, over eller under bakken, for alle arealformål.

§ 1-12.3 Krav til gjesteparkering
Kommunen kan kreve at det etableres parkering reservert og tilgjengelige for besøkende, eller offentlige parkeringsplasser, og kommunens krav er et absolutt antall. Ved utbygging av 8 eller færre boenheter kan kommunen kreve opptil 3 parkeringsplasser reservert og tilgjengelig for besøkende eller offentlige parkeringsplasser. Ved utbygging av boligfelt med flere enn 8 boenheter kan kommunen kreve at det etableres 3 slike plasser, pluss et antall tilsvarende 10 % av maksimumskravet i gjeldende parkeringsnorm.

Kommunen kan kreve at minst en av plassene reservert og tilgjengelig for besøkende er korttidsparkering. Parkeringsplassene for besøkende inngår ikke som en del av det beregnede maksimale antallet plasser i henhold til parkeringsnormen. Kommunen kan kreve parkering reservert og tilgjengelig for besøkende eller offentlige parkeringsplasser uavhengig av om det ellers er krav til parkeringsplasser.

§ 1-12.4 Krav til parkeringsplasser reservert for forflytningshemmede
Parkeringsplasser reservert for forflytningshemmede skal utformes og lokaliseres i tråd med anbefalingene i Statens vegvesens Håndbok V129 Universell utforming. Minimumskravet til antall biloppstillingsplasser reservert forflytningshemmede er 15 %. For større anlegg, med over 100 parkeringsplasser, kan kommunen vurdere et minimumskrav på 10 %.

I enkeltsaker kan kommunen kreve parkering reservert forflytningshemmede uavhengig av om det ellers er krav til parkeringsplasser i prosjektet ellers.

§ 1-12.5 Tilrettelegging for ladbare biler
For boligbebyggelse skal alle parkeringsplasser avsatt for beboere ha ladepunkt for ladbare biler, eller være klargjort for etablering av ladepunkt. Ved dimensjonering av ladeanlegget kan en beregning av det samlede effektbehovet ligge til grunn. Laderne skal være av typen Mode 3, type 2.

Ved regulering av næringsarealer skal behovet for ladeinfrastruktur for næringstransport utredes og behovet sikres ved at det etableres tilstrekkelig og hensiktsmessig ladeinfrastruktur.

Alle parkeringsplasser for lette næringskjøretøy skal ha ladepunkt for ladbare biler. Samlet sett skal minimum 20 % av parkeringsplassene ha ladepunkt for ladbare biler.
Laderne skal være av typen Mode 3, type 2.

Ved etablering eller vesentlig rehabilitering av bensinstasjon, energistasjon eller veiserviceanlegg skal det etableres minimum 4 allment tilgjengelige og fungerende hurtigladepunkter for ladbare biler. Ladepunktene skal ha min. 50 kW tilgjengelig effekt per ladepunkt og kabel for både CCS og ChaDeMo. Hurtigladepunktene skal være dimensjonert for kjøretøy med lengde inntil 8 meter.

§ 1-12.7 Krav til sykkelparkering
Egenskapene til sykkelstativene, lokalisering, dimensjonering og utforming skal skje i tråd med Statens vegvesen Håndbok V122 Sykkelhåndboka, kap. 5, og kommunens den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Kommunen kan stille krav til hvor stor andel av sykkelparkeringen som skal være innen- og utendørs. Det kan også stilles krav om andel under tak, belysning og at det plasseres sykkelparkering ved alle inngangsdører. Deler av sykkelparkeringsplassene knyttet til forretning og offentlig eller privat tjenesteyting skal være allment tilgjengelig.
10% av minimumskravet for sykkel, i parkeringsnormen, skal være tilrettelagt for sykkelvogner og lastesykler. For disse plassene skal det være minimum 1 m bredde mellom sykkelstativene og 2,5 m i lengden. Manøvreringsarealet i bakkant av disse plassene skal være minimum 2 m. For barnehager er tilsvarende krav 20% av minimumskravet for sykkelparkering.

§ 1-12.8 Frikjøp av oppstillingsplasser for bil og sykkel
Der det settes minstekrav om oppstillingsplasser for bil eller sykkel, herunder også inkludert besøksparkering etter §1-12.3, kan kommunen, i tråd med plan- og bygningslovens § 28-7, samtykke i at det i stedet for oppstillingsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg. Innenfor området for eksisterende frittliggende småhusbebyggelse, 2-2.1og 2-2.2, gjelder frikjøpsordningen ikke.

Retningslinje: For hver manglende oppstillingsplass betaler tiltakshaver til enhver tid gjeldende frikjøpsbeløp til Lillestrøm kommune. Frikjøpsbeløpet er for 2021 NOK 450 000,- per oppstillingsplass for bil og NOK 40 000,- per oppstillingsplass for sykkel. Beløpet kan prisjusteres årlig som del av budsjettbehandlingen.

Innbetalte midler plasseres i kommunalt fond som gis betegnelsen "Fond til parkeringsformål for Lillestrøm kommune". Fondets midler med renter disponeres av Lillestrøm kommune. Fondets midler skal kun brukes til grunnerverv og opparbeidelse for offentlig parkeringsanlegg for bil og/eller sykkel, med tilhørende infrastruktur.

Lillestrøm Parkering AS disponerer frikjøpsmidler innbetalt til kommunen, inklusive renter, ved at midlene ytes som lån til realisering av parkeringsanlegg. I den grad det er mulig skal midlene sikres ved pant i eiendom, leieavtale eller lignende.

Tiltakshavere som gis mulighet til å benytte seg av denne ordningen, må fremlegge underskrevet egenerklæring om at kommuneplanens bestemmelser for frikjøp av

oppstillingsplasser aksepteres. Erklæringen skal være vilkår for godkjenning av byggeplaner. Det skal ikke gis igangsettingstillatelse før innbetaling til kommunens fond er foretatt.

§ 1-13 Midlertidige tiltak (jf. pbl. § 11-9 nr. 6, jf. § 30-5)

Midlertidige tiltak som innebærer boligbrakker/overnatting kan ikke plasseres på areal som ikke er avsatt til boligformål. Forbudet gjelder ikke tiltak på eller i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår.

Midlertidige mobile knuseverk krever tillatelse fra kommunen etter plan- og bygningsloven. I tilfeller det midlertidige tiltak tillates, må slik plassering ikke komme i konflikt med allerede etablerte oppstillingsplasser for brannvesenets biler.

Det må videre vurderes om det er etablert tilstrekkelig slokkevannskapasitet i området.

§ 1-14 Miljøkvalitet (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 1-14.1 Støy

§ 1-14.1.1 Generelle støybestemmelser

a) Ved ny utbygging skal støyvernet tilfredsstille den til enhver tid gjeldende nasjonale støyretningslinje (T-1442/2021 eller tilsvarende). Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i støyretningslinjen skal legges til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.
b) Støy skal utredes i reguleringsplanforslaget. Det skal utarbeides en støyfaglig utredning tidlig i planprosessen for å avklare hvordan støyforholdene er, slik at støynivå blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Det skal utredes hvilken støy fra nåværende og fremtidig virksomhet som kan komme i nærområdet. Støy må vurderes samlet, ikke hver virksomhet for seg. Der støyutredning ikke er dokumentert i reguleringsplan, skal støyutredning utført etter støyretningslinjen følge søknad om rammetillatelse.
c) Dersom utbygging av anlegg eller virksomhet kan gi vibrasjoner eller strukturstøy mot støyfølsomme objekter skal dette utredes særskilt. Det samme gjelder ved etablering av støyende næringsvirksomsomhet.
d) Dersom planområdet ligger i gul eller rød støysone, og i tillegg er utsatt for støy fra flere kilder, skal samlet støybelastning vurderes jf. kapittel 2.5 i T-1442/2021. Er støysituasjonen kompleks vil det gi skjerpede krav om plassering av støyfølsomt bruksformål, utover § 1-14.1.2, § 1-14.1.3 og § 1-14.1.4.
e) I områder som ligger i gul og/eller rød støysone og samtidig gul og/eller rød sone for luftforurensning, skal sum-belastningene for flere miljøfaktorer vektlegges i arealplanleggingen. Samordningsplikten for det totale ytre helsevernet skal sikres i reguleringsplanbestemmelser.
f) I reguleringsplaner for ny, eller endring av eksisterende, støyende virksomhet (eks. tunge industriområder) bør det fastsettes ytre driftstider, i tillegg til grenseverdier for støy. Forslagstiller må beskrive den planlagte virksomheten og hvordan omgivelsene skal beskyttes, jf. kap 5.3 i T-1442.
g) I planbeskrivelsen og den støyfaglige utredningen må det gjøres rede for om tiltaket oppfyller grenseverdiene i T-1442, hvilke avbøtende tiltak som er aktuelle og hvilken effekt de har. Komplekse støysituasjoner/flere støykilder kan gi skjerpede krav til avbøtende tiltak.
h) Avbøtende tiltak må sikres i plankart og bestemmelser. Hvilke avbøtende tiltak som kan aksepteres må vurderes konkret i hver enkelt sak.
i) Rekkefølgebestemmelser skal sikre at nødvendige avbøtende tiltak er etablert før det gis igangsettingstillatelser og/eller brukstillatelser innenfor planområdet.
j) Alle støyfølsomme rom skal ha tilgang til stille side. Kun der dette ikke er mulig, gjøres unntak i hht. § 1–14.1.2, og § 1–14.1.3

k) Dempet fasade kan brukes som et avbøtende tiltak på en støyutsatt fasade, men tillates ikke brukt som erstatning for stille side.
l) Det skal være tilgang til egnede uteoppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i T-1442 tabell 2. Dette må oppfylles for kommuneplanens minimumskrav for uteoppholdsareal (MUA). I områder vist som sentrumsformål kan likevel 50 % av uteoppholdsareal som er felles (ikke privat for den enkelte boenhet) ligge i gul støysone.
m) For eksisterende boliger innenfor gul og rød støysone er det ikke alltid mulig å tilfredsstille støykrav til ny bebyggelse. Disse kan likevel utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Riving og oppføring av erstatningsbolig på eksisterende boligeiendommer innenfor støysonen kan også tillates så lenge det ikke medfører flere boenheter enn før boligfornyelsen.

Kart som viser inndeling i soner med differensierte støykrav, er vedlegg d) til bestemmelsene.

§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder
- Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

§ 1-14.1.4 Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen
- Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
- Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål

§ 1-14.1.5 Bygge- og anleggsstøy
Støyretningslinjen T-1442/2021, kapittel 6 legges til grunn ved bygge- og anleggsvirksomhet. Bygg- og anleggsstøy skal vurderes i reguleringsplan.

Ved forventede overskridelser av støygrenser i T-1442/2021 tabell 4 (grenseverdier) skal forslagstiller utarbeide en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen/prognoser som viser støysituasjon.

En prognose skal inneholde følgende:
- Støynivå og støyutbredelse
- Tidspunkt for aktivitet
- Antall berørte
- Aktuelle avbøtende tiltak
- Plan for informasjon/dialog med berørte

Dersom prognoser viser overskridelser, skal avbøtende tiltak vurderes. En plan/prognose for bygge- og anleggsstøy skal senest sendes inn senest samtidig med søknad om igangsettingstillatelse.

§ 1-14.2 Stråling
Høyspenningsanlegg genererer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jf. Statens strålevern.

Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernsmyndighetenes faglige anbefalinger følges. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot boliger, barnehager, skoler og offentlige rom i nærheten.

§ 1-14.3 Lokalklima og luftkvalitet
Alle reguleringsplaner skal gjøre rede for og vurdere utbyggingens konsekvenser for luftkvaliteten og lokalklima, med den hensikt å sikre god lokal luftkvalitet. Grønnstrukturens betydning for lokal luftkvalitet skal inngå i redegjørelsen.

Bruksformål som er følsomt for luftforurensning er helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser, utendørs idrettsanlegg og grønnstruktur. I alle reguleringsplaner hvor det reguleres til slike formål skal luftkvaliteten vurderes og dokumenteres i tråd med gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) før førstegangsbehandling.

Bruksformål som er følsomt for luftforurensning skal ikke etableres i områder der luftforurensninger fra menneskelig aktivitet overskrider luftkvalitetskriterier for rød sone fastsatt i den til enhver tids gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Bruksformål som er følsomt for luftforurensning bør ikke etableres i gul sone. Typisk vil dette gjelde områder nær trafikkert vei, men også områder utsatt for utslipp fra vedfyring.

§ 1-14.4 Vurdering av konsekvenser av og for klimaendringer
Planforslaget skal inneholde en vurdering av hvordan forventede klimaendringer på lang sikt vil påvirke planområdet og hvordan løsningene som planen legger opp til er tilpasset denne utviklingen.

- I arealplanleggingen kreves klimagassregnskap innenfor planområder med omdisponering av mer enn 10 daa skog og/eller myr.

Klimagassregnskap skal inngå i forslag til reguleringsplan til 1.gangsbehandling, sammen med redegjørelse for hvordan utslippene er forsøkt minimert.

Retningslinjer:
Det vises til «Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging og klimatilpasning» fastsatt ved kgl.res. 28. september 2018. Beregning av netto klimagasseffekt av omdisponering av myr og skog skal ta utgangspunkt i Miljødirektoratets verktøy for å regne ut klimagassutslipp fra arealbruksendringer. Myr og skog defineres i denne sammenheng som i NIBIOS klassifiseringssystem for AR5.

Når det er et område som skal transformeres skal klimagassregnskapet gi grunnlag for å sammenlikne riving og nybygging opp mot rehabilitering.

§ 1-14.5 Karbonrike arealer
Nedbygging og inngrep i myr tillates ikke ved regulering eller ved tiltak. Ved regulering skal myr avsettes til grønnstruktur. Nedbygging og inngrep i myr kan vurderes innenfor prioritert vekstområde i langsiktig arealstrategi. Ved gjennomføring av tiltak og utbygging skal det brukes torvfri jord. Fjerning av skog i forbindelse med tiltak, jf. pbl. § 20-1 og utbygging skal i størst mulig grad unngås. Redegjørelse for hvordan tiltaket vil påvirke viktige karbonlager som myr og skog skal inngå i forslag til reguleringsplan ved 1. gangsbehandling. jf. § 1-14.4.

Retningslinjer:
Myr er viktig for biologisk mangfold, klimatilpasning og som karbonlager. Fjerning av skog kan kun gjøres dersom det er tungtveiende grunner for dette. Utbygging må da skje på en måte som minimerer omfanget av avskogingen. Avskoging er nedhugging av skog i et slikt omfang at naturlig gjenvekst reduseres eller opphører.

§ 1-14.6 Vannkvalitet og vassdrag

§ 1-14.6.1 Vannkvalitet
Vannkvaliteten i alle vassdragene i kommunen skal på sikt ha god økologisk og kjemisk tilstand og tilfredsstille fastsatte miljømål og brukerinteresser knyttet til bading og rekreasjon, jordvanning, fritidsfiske og naturmangfold.

Ved søknad om tiltak langs vassdrag kan kommunen kreve dokumentasjon av vannkvalitet og vannmiljøet før og etter gjennomføring av tiltak.

I særlige tilfeller hvor betydelige interesser står på spill, for eksempel i hensynssoner (eks. nedbørsfelt til drikkevannsforsyning), i verneområder eller nærhet til viktige brukerinteresser (badeplasser/badesoner), skal det ikke gis tillatelser til nye utslipp fra private avløpsanlegg. Det kan gis unntak fra dette kravet ved utbedring av eksisterende utslipp.

Informasjon: Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag gjelder i og nær vassdrag. Hensikten er å hindre fysiske tiltak som medfører eller kan medføre fare for forringelse av produksjonsmulighetene for fisk og andre ferskvannsorganismer. Statsforvalteren, fylkeskommunen og NVE er myndigheter etter forskriften.

§ 1-14.6.2 Kantvegetasjon/kantsoner
Oppfylling, snødeponi og inngrep i kantvegetasjon langs vassdrag er ikke tillatt av hensyn til biologisk mangfold og erosjonsfare.

Det er ikke tillatt å fjerne kantvegetasjon i en sone på minst 20 meter langs elver og innsjøer i områder markert med byggegrense i arealplankartet, og minst 10 meter langs øvrige vassdrag. Kommunen kan kreve en bredere kantvegetasjon hvis dette er nødvendig for at kantsonen skal opprettholde sin økologiske funksjon. Avstander måles på begge sider av vassdrag, horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Kantvegetasjonen skal bevares under fri utvikling og med stedegen vegetasjon. Skånsom skjøtsel av kantvegetasjon er tillatt forutsatt at det ikke endrer kantsonens økologiske funksjon. For å legge til rette for jordbruksdrift er det tillatt å fjerne enkelttrær og skjøtte kantvegetasjon som er til hinder for dette. Erosjonssikring skal utføres mest mulig skånsomt og om mulig naturbasert, og minimaliseres for å ta vare på raviner og bekkedaler.
For nye tiltak kan kommunen stille vilkår om avbøtende tiltak for å bidra til oppfyllelse av vannforvaltningsforskriften § 4.

Informasjon: Kantvegetasjonsskjøtsel i Leira skal utføres etter grunneiers skjøtselsplan om bruk og vern av kantsonen i Leiravassdraget, i henhold til gjeldende reguleringsplaner.

Naturmangfoldsloven og vannressursloven med forskrifter gjelder. Det vises til § 4 i vannforvaltningsforskriften, miljømålene for vassdragene er juridisk bindende. Ved søknad om nye tiltak så må det vurderes om vannforvaltningsforskriftens § 12 kommer til anvendelse.

Som vassdrag regnes alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand. Selv om et vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden, regnes det i sin helhet som vassdrag. Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring (tørrbekker) dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene. Denne definisjonen gjelder også for kunstige vannløp med årssikker vannføring unntatt ledninger og tunneler; og for kunstige vannmagasiner som står i direkte samband med grunnvannet eller et vassdrag.

Tiltak som hogst av enkelttrær/plukkhogst er ikke i seg selv et søknadspliktig tiltak. Men dersom det er nødvendig å fjerne kantvegetasjon langs vassdrag med årssikker vannføring, er hovedregelen at dette krever dispensasjon fra vannressursloven § 11. Søknad om dispensasjon skal sendes til Statsforvalteren. Er du i tvil om hva som er søknadspliktige tiltak, ta videre kontakt med kommunen.

Skjøtsel er aktive tiltak som gjennomføres for å opprettholde ønsket tilstand i et område, dvs. opprettholde eller forbedre naturverdiene og imøtekomme brukerinteresser.

- *Forsiktig uttak av enkelttrær til ved til eget husbehov*
- *Trær og greiner som er til hinder for jordbruksdriften, kan fjernes og legges på bakken*
- *Store trær med risiko for å velte ut i vannet kan fjernes, i samråd med kommunen*
- *Noen grad av krattvegetasjon kan fjernes, for å gi rom for annen undervegetasjon*

Økologisk funksjon for en art defineres som områder som oppfyller sentrale funksjoner i artens livssyklus, lokalisert til spesifikke områder. Funksjonene er knyttet opp mot reproduksjon (paring, yngling), overlevelse eller spredning/migrasjon.

For inngrep i kantsonen knyttet til ras- og erosjonssikring forutsettes det at bekkeløpet og det omliggende arealet tilknyttet bekken avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner (nr.2/2011, siste revisjon).

Steinsetting av elvebunn og kanter kan i noen tilfeller være aktuelt som erosjonssikring/geoteknisk sikringstiltak. Slike tiltak behandles etter Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag ref. § 1-14.6.1.

§ 1-14.6.3 Bekkelukking

Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig.

Lukking av bekker, elver, flomvannsbekker og vassdrag er ikke tillatt jf. vannressursloven § 7. Utfylling og inngrep i innsjøer, tjern, elver, bekker og raviner er ikke tillatt.

Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. For alle planer og tiltak som berører lukkede vannveier skal det vurderes i hvilken grad gjenåpning og restaurering er praktisk gjennomførbart.

Ved gjenåpning av lukkede bekker skal det foreligge dokumentasjon av eventuelle konsekvenser. Gjenåpning av bekker kan også være konstruert bekk over eksisterende bekk/rør. Dokumentasjonen skal også inneholde en plan for gjennomføring av eventuelle avbøtende sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

Retningslinje: Bekkelukking skal unngås også som sikringstiltak.

§ 1-14.7 Forvaltning av kantsonen langs vassdrag i ulike vannforvaltningsklasser
For arealer som ligger inntil 100/50 meter fra strandlinjen, jf. § 1-6.3 gjelder følgende forvaltningsklasser:

Vannforvaltningsklasse 1 (VK1)
Før det gis tillatelse til tiltak langs vassdrag som inngår i forvaltningsklasse 1 (se sone VK1 i plankartet), dvs. deler av Nitelva ved Lillestrøm by, hele Sagelva og Leira ved Leirsund og Frogner, Rømua ved Lørenfallet, Glomma ved Blaker, Sørumsand og Fetsund skal det foreligge reguleringsplan. Bebyggelsen skal tilpasses og videreføre kvalitetene i områdene med hensyn til bebyggelse, landskap, vegetasjon, kulturminner og biologisk mangfold.

Vannforvaltningsklasse 2 (VK2)
For vassdrag som inngår i forvaltningsklasse 2 (se sone VK2 i plankartet), dvs. alle vannforekomster ikke spesifisert i VK1 og VK3, er det ikke tillatt med andre inngrep langs vassdragene enn enkle og naturvennlige tilretteleggingstiltak for allmennhetens friluftsliv og rekreasjon. Inngrep som enkeltvis eller i sum reduserer vassdragets verdi, inkludert tiltak som forverrer vannkvaliteten eller vanskeliggjør bedring av den og andre områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, skal unngås. Viktige områder for biologisk mangfold og andre verneverdier skal gis en særlig beskyttelse.

Vannforvaltningsklasse 3 (VK3)
Forvaltningsklasse 3 (se sone VK3 i plankartet) gjelder for vassdrag i marka, i Kongsrudtjern naturreservat, Nordre Øyeren naturreservat m/Svellet og Merkja, Sørumsneset naturreservat, Flaen naturreservat, Breimosen naturreservat, Mjøsjødalen naturreservat, Jølsen naturreservat, Vestre Jarsjø, Stilla og Brauterstilla naturreservat samt Tretjern og Tærudtjerna. Alle former for inngrep og omdisponering av arealer i vassdragsbeltet, som reduserer vassdragets verdi, skal unngås. Vannkvalitet og naturlig vannføring skal søkes opprettholdt.

Retningslinje: Forvaltningen av arealer inntil 100/50 meter fra strandlinjen følger av vannforvaltningsforskriften § 4, miljømålene for vassdragene er juridisk bindende. Ved søknad om nye tiltak så må det vurderes om vannforvaltningsforskriftens § 12 kommer til anvendelse. For nye tiltak kan kommunen stille vilkår om avbøtende tiltak for å bidra til oppfyllelse av § 4.

Informasjon:
Noen av vassdragene i VK 3 er verneområder som også omfattes av eget regelverk jf. § 8 - 3.2

§ 1-14.8 Forurensning i grunnen
Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan må det foreligge en vurdering av om det kan finnes forurensing i grunnen. Dersom forurensning er sannsynlig, må det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser før førstegangsbehandling. Viser undersøkelsene funn av forurensning, må det utarbeides en overordnet tiltaksplan før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen. Før rammetillatelse kan gis, må det foreligge en godkjent tiltaksplan jf. forurensningsforskriften kap. 2.

Før tiltaksplan for forurenset grunn sendes kommunen for godkjenning, skal lokaliteten registreres i den nasjonale databasen Grunnforurensning**.** Registreringen skal oppdateres ved nye funn og senest når sluttrapport sendes kommunen for godkjenning.

Ved oppfylling av masser kreves det dokumentasjon på om det kan finnes forurensing i massene, jf. forurensningsloven § 7. For å hindre spredning av uønskede fremmede arter, skal håndtering av masser foregå i tråd med forskrift om fremmede organismer og prinsippene i tidligere Skedsmo kommunens handlingsplan for bekjempelse av fremmede arter.

Tiltaksplanen skal inneholde nødvendig informasjon og vurderinger om planområdet og avdekke eventuelle behov for tiltak og/eller supplerende undersøkelser. Tiltaksplanen skal også inneholde en plan for håndtering av overvannet fra byggegropa under byggeperioden. Dette skal sikres gjennom en påslippsavtale. Det vises til kommunens veileder om overvannshåndtering.

§ 1-14.9 Ved funn av avfallsdeponi under gravearbeider
Dersom det ved gravearbeider påtreffes eldre avfallsdeponier, skal arbeidet stanses, og omfang og beskaffenhet av deponiet skal kartlegges, jf. forurensningsforskriften § 2-10. Avfall skal fjernes iht. forurensningsforskriften § 2-5.

§ 1-14.10 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan
Redegjørelse for prosjektets miljøprofil skal være en del av grunnlagsmaterialet som legges frem ved førstegangsbehandling av forslag til detaljreguleringsplan. Miljøprogrammet skal beskrive hvordan miljøkvalitetene, og andre miljøhensyn som er relevante for planforslaget, er fulgt opp og ivaretatt.

Til førstegangsbehandling av forslag til detaljreguleringsplan for bebyggelse og anlegg skal det også utarbeides en innledende miljøoppfølgingsplan (MOP) for planleggings- og anleggsperioden med utgangspunkt i plansakens miljøprogram. Retningsgivende miljøprogram og miljøoppfølgingsplan skal utformes etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring eller den til enhver tids gjeldende tilsvarende standard. Nødvendige hensyn og ambisjoner fra miljøprogrammet skal innarbeides i forslag til reguleringsplan. Der klimagassregnskap og/eller beregning av netto klimagasseffekt kreves, jf. § 1-14.4, og det skal redegjøres for hensyn til karbonrike arealer jf. § 1-14.5, skal dette være en del av miljøprogrammet/miljøoppfølgingsplanen.

Ved byggesøknad skal det, der det foreligger MOP i reguleringsplanen, leveres en oppdatert miljøoppfølgingsplan (MOP) basert på denne. MOP i byggesaken skal vise hvordan miljøhensyn vil bli ivaretatt og dokumentert i hele bygge- og anleggsperioden.

§ 1-15 Landskap og natur (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 1-15.1 Landskapskvaliteter
Tiltak skal ikke føre til skade for viktige kvaliteter ved karakteristiske landskapselementer, som eksempelvis raviner, elvelandskap og åskammer, store enkeltstående trær og beplantning langs åkerkanter.

Der geotekniske undersøkelser fastslår at det er nødvendig å sikre eksisterende bygninger eller anlegg, skal naturmangfoldet ivaretas i størst mulig grad. Der naturmangfold berøres skal geotekniker i samråd med landskapsingeniør/-arkitekt prosjekterere avbøtende tiltak.

§ 1-15.2 Kartlegging av naturkvaliteter
Dersom det er mangelfull kunnskap om naturmangfoldet jf. § 8 i naturmangfoldloven og det kan finnes naturverdier i planområdet/tiltaksområdet, skal det gjøres en kartlegging av naturmangfoldet inkludert naturtypekartlegging i reguleringsplaner og ved søknad om tiltak.

Naturkartlegging skal utføres av fagkyndig. Nye kartlegginger skal legges inn i Miljødirektoratets karttjeneste Naturbase og Artsdatabankens karttjeneste Artskart.

Informasjon: Kartlegging av naturmangfoldet ved utarbeidelse av reguleringsplaner er hjemlet i pbl 12-7.nr 12. Ved regulering og ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 er vurdert, og hvordan biologisk mangfold inkludert naturtyper, er ivaretatt, jf. Naturmangfoldloven § 7. Vurderingen skal fremgå av beslutningen. Konferer med kommunen ved usikkerhet om kunnskapsgrunnlaget

§ 1-15.3 Naturkvaliteter
I følgende områder registrert i Miljødirektoratets karttjeneste naturbase, tillates ikke permanente tiltak, midlertidige tiltak etter pbl. 20-4 c, eller endra bruk, som kan forringe naturverdiene:

- Naturtyper kartlagt etter DN-håndbok 13 med status lokalt viktige (C), viktige (B) og svært viktige (A)
- Naturtyper kartlagt etter Miljødirektoratets instruks (MI/NiN) med status svært lav kvalitet, lav kvalitet, moderat kvalitet, høy kvalitet og svært høy kvalitet
- Bestemmelsen omfatter også naturtyper (i de to punktene over) som blir oppdaget ved kartlegging, men som ennå ikke er registrert I Naturbase

Ved regulering av ubebygd mark til framtidige områder for bebyggelse og anlegg, skal bestående naturområder med betydning som fordrøyningsmagasin ved store nedbørmengder og flom ikke nedbygges, men avsettes til grønnstruktur.

Verdifulle trær og våtmarksområder skal bevares, jf. § 1-9.2.

Varåa, Fossåa og Sagelva har spesiell betydning som leveområde for edelkreps. Inngrep som enkeltvis eller i sum kan redusere disse vassdragenes verdi som leveområde for edelkreps, er ikke tillatt.

Klima- og miljøtiltak i landbruket som ikke er søknadspliktige etter PBL er ikke omfattet av forbudet i bestemmelsen. Landbruksveier som vil forringe naturverdiene på de kartlagte områdene i naturbase er omfattet av forbudet i bestemmelsen.

Informasjon:

Med endra bruk menes for eksempel hensetting av utstyr og masser/fyllinger.

Med verdifulle trær menes:

Rødlistede tresorter, utvalgt naturtype hul eik, i tillegg store, gamle trær (trær med stammeomkrets større eller lik 200 cm målt 1,3 m over bakken). Et gammelt tre med stammeomkrets mindre enn 200 cm kan også være verdifullt, dersom minst et av følgende kriterier er oppfylt: 1) treet antas å være over 170 år gammelt, 2) treet har hulrom, reirhull eller annen sprekkdannelse som er gunstig for dyr som insekter, flaggermus, fugl.

Trær uavhengig av størrelse som gir en spesiell opplevelsestjeneste vil kunne heve treets verdi. En tilstandsvurdering, eventuelt taksering av treet for å avgjøre den reelle verdien kan være nødvendig.

Trær som er en fremmed art omfattes ikke av denne bestemmelsen.

Forbudet mot tiltak i Varåa, Fossåa og Sagelva omfatter tiltak som kan forverre vannkvaliteten eller vanskeliggjør bedring av vannkvaliteten, samt inngrep i vannstrengen og elvebredden som kan forringe yngle- og oppvekstområder for edelkreps.

§ 1-16 Terrenginngrep, massehåndtering i reguleringsplan og deponering av snø

§ 1-16.1 Massemottak og masseuttak (jf. pbl. § 11-9 nr. 1)

Massemottak og masseuttak skal kun etableres innenfor områder angitt på plankartet og skal reguleres.

Massemottak skal utformes for å hindre erosjon både i anleggsfasen og etter at mottaket er avsluttet. Tiltak mot erosjon skal inngå i reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak. Frist for tilbakeføring av massemottak til avsatt formål skal inngå i reguleringsplan og/eller tillatelse til tiltak. Massemottak skal tilbakeføres til LNF-formål etter oppfylling, der annet ikke er angitt i plan. Det skal kun tas imot rene, naturlige masser (jord- og steinmasser som ikke er forurenset), med mindre andre typer masser er tillatt i plan og ved tillatelse etter forurensningsloven. Massemottak skal tilrettelegges for størst mulig grad av gjenbruk og gjenvinning av masser.

§ 1-16.2 Massehåndtering i reguleringsplan

Massehåndteringsplan for disponering av overskuddsmasse skal inngå i forslag til reguleringsplan ved førstegangsbehandling. I massehåndteringsplanen skal det fremkomme hvordan masser skal brukes og gjenbrukes. Mengde og kvalitet av overskuddsmasse skal beskrives. Må overskuddsmasser transporteres bort skal det beskrives hvor, og massene leveres til godkjente mottak.

Planforslaget skal utformes på en slik måte at man i så stor grad som mulig oppnår massebalanse. Overskuddsmasser skal fortrinnsvis sorteres og gjenbrukes innenfor planområdet eller i nærliggende byggeområder.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for områder større enn 10 dekar skal areal for mellomlagring og sortering av masser ligge innenfor planområdet. Bestemmelsene skal inneholde rekkefølgekrav for avslutning og opprydning av mellomlageret.

§ 1-16.3 Deponering av snø (jf. pbl. § 11-9 nr. 1 og 4)

Lagring av snø skal så vidt mulig løses lokalt. Løsning for håndtering av snø må framgå av alle reguleringsplaner.

Etablering av snødeponier krever reguleringsplan. Bortkjøring av snø kan kun skje til godkjente anlegg. Det skal ikke dumpes snø i vassdrag eller innenfor hensynssone raviner.

§ 1-17 Vern av matjord

Jordvern skal være et hovedhensyn i all arealdisponering.

§ 1-17.1 Omdisponert areal

Jordlovens §§ 9 og 12 (om omdisponering og deling) og jordlovens § 8 (om driveplikt) skal gjelde i landbruksområder avsatt eller regulert til framtidig utbygging og masseuttak, inntil tiltak igangsettes i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

§ 1-17.2 Gjenbruk av matjord

I alle typer plan- og byggesaker som tillater formålsendring/omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget (ploglaget(/A-sjiktet) dvs. de øverste 20 - 25 cm. av jordsmonnet) brukes til jordbruksproduksjon utenfor planområdet.

Matjordplan skal følge forslag til reguleringsplan til førstegangsbehandling.
En matjordplan skal inneholde:

- beskrivelse av matjorda som skal flyttes
- vurdering og avklaring av mottaksarealer
- beskrivelse av mottaksarealet
- bruk av matjorda fra planområdet
- utførelse av jordflyttingen

Dersom flytting av matjord medfører regulering av mottaksstedet, skal mottaksområdet være regulert senest samtidig med regulering som utløser krav til matjordplanen.

§ 1-17.3 Tilførsel av matjord på dyrka og dyrkbar jord
Tilførsel av ekstern matjord på dyrka og dyrkbar jord er ikke tillatt uten søknad etter pbl. Ved krav til matjordplan jf. § 1-17.2 skal det utarbeides reguleringsplan der mottaksarealet er større enn 20 daa. For mottak av andre typer masser enn matjord kreves reguleringsplan, jf. § 1-16.1.

Retningslinjer: Det vises til Veileder til matjordplan utarbeidet av Vestfold og Telemark fylkeskommune, sist revidert i februar 2021. Matjordlaget er den mest verdifulle jorda på grunn av høyt innhold av humus, god jordstrukturutvikling og stor biologisk aktivitet.

Flytting av matjord sikrer at jord fortsetter å være matproduserende areal et annet sted; som topplag på et nydyrkingsareal, som topplag på et massemottak som skal bli jordbruksareal eller som jordforbedring på dyrket jord.

§ 1-18 Kulturminnevern (jf. pbl. § 11-9 nr. 7)

§ 1-18.1 Automatisk fredete kulturminner
Informasjon: I hht. kulturminneloven er alle bygninger og anlegg som er eldre enn 1537 og alle stående byggverk fra perioden 1537 – 1649 automatisk fredet og skal forvaltes etter kulturminnelovens bestemmelser. Dersom det under gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8. Ved all saksbehandling etter plan- og bygningsloven skal oppdatert datasett med kulturminner lastes ned fra Riksantikvarens kulturminnedatabase (Askeladden.ra.no) for å sikre at hensynet til fredete kulturminner ivaretas.
Det er ikke tillatt å bruke metallsøker på områder med fredete kulturminner. Ved bruk av metallsøker skal Riksantikvarens retningslinjer for dette følges.

§ 1-18.2 Listeførte kirker
Informasjon: Strømmen kirke, Lillestrøm kirke, Frogner kirke og Fet kirke er listeførte kirker. Tiltak utover vanlig vedlikehold av disse kirkebygningene, krever tillatelse fra biskopen på grunnlag av råd fra Riksantikvaren. Søknad om tiltak skal sendes til regionale kulturminnemyndigheter for uttalelse.
Viser til rundskriv q-06/2020 18. desember 2020 Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø.

§ 1-18.3 Enkeltbygninger og kulturmiljø registrert i kulturminneplan/kulturmiljøplan
§ 1-18.3.1 Bygninger i verneklasse VK1
Bygninger som er registrert med verneverdi i klasse VK1 i vedlegg j) tillates ikke revet eller vesentlig ombygget.

§ 1-18.3.2 Bygninger i verneklasse VK2, VK3 og VK4
For bygninger og andre kulturminner i VK2, VK 3 eller VK 4 skal det tas hensyn til verneverdiene ved tiltak på eller ved bygningen/kulturminnet.

Informasjon: Bygninger og anlegg er registrert med verneverdi klasse 1(VK1) til klasse 4 (VK4) i

- *«Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune»*
- *vedlegg «Registrering og verdivurdering av faste kulturminner og kulturmiljøer i Fet kommune» til forslag til kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Fet 2019-2031,*
- *vedlegg «Register over kulturminner og kulturmiljøer i Sørum kommune» til Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Sørum 2017-2021.*

Tiltak på bygninger i VK1 og VK2 skal sendes regional kulturmyndighet til uttalelse. Tilbakeføring til opprinnelig dokumentert utførelse av fasade er må gjennomføres i samråd med lokal og regional kulturminnemyndighet.

§ 1-18.4 Dokumentasjon og vurdering av søknader
Ved søknad om fradeling eller bygningsmessige tiltak knyttet til bygg med registret verneverdi skal det sammen med søknad leveres en estetisk redegjørelse for det omsøkte tiltaket. Det skal redegjøres for:

a. Plassering av tiltaket i forhold til tilstøtende bebyggelse, gateløp, terrengforskjeller og landskap.
b. Byggehøyder i forhold til eksisterende byggehøyder
c. Form, karakter, volumer og gateløp
d. Materialbruk, taktekking, fasadekledning, fargebruk, vindusutforming og annen detaljering
e. Takform, fasadeuttrykk
f. Hvorvidt opprinnelige bygningsdeler kan repareres eller restaureres istedenfor å utskiftes.

Punkt a – f skal vektlegges ved søknadsbehandlingen.

Ved søknad om endring eller rivning av bygninger som er registrert som verneverdige skal opprinnelig stiluttrykk dokumenteres ved bruk av bilder, tegninger eller detaljert beskrivelse før eventuelle tiltak igangsettes. Ved riving eller fjerning av opprinnelige bygningsdeler kan kommunen kreve at innsendes en fagmessig utført antikvarisk tilstandsrapport. Tilstandsrapporten skal tydelig vise omfanget av skadene med tekst og bilder. Det skal også redegjøres for hvilke tiltak som må gjøres for å sette bygget i stand. Forslag til eventuelt nytt bygg skal også foreligge ved søknad om rivning.

Retningslinje:
Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres. Ved søknadsbehandling av eksisterende bygg, også inklusive tilbygg og påbygg skal bygningers opprinnelige stiluttrykk og utseende vektlegges, slik at eventuell endring tilpasses og underordnes eksisterende bebyggelse og strøkets karakter.

Alle tiltak som berører registrerte kulturminner direkte eller indirekte skal til lokal kulturminneforvaltning for uttalelse/ faglig vurdering. Retningslinjer for saksbehandling i kulturminneplan/kulturmiljøplan skal følges. Se kommunens temakart for kulturminner/kulturmiljø for en oversikt over hva som er kommunalt listeført.

Ved byggetiltak nær et kulturminne/kulturmiljø skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering. Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og underordnes kulturminnet/kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminnet skal vektlegges. Vegetasjon som større trær skal søkes bevart.
Ved søknad om riving eller vesentlig ombygging på bygning som etter kommunens oppfatning har bevaringsverdi som kulturminne, kan kommunen regulere bygningen til hensynssone bevaring, eller kreve endringer i omsøkt tiltak som gjør at kulturminneinteressene ivaretas bedre.

Områdene som er registrert som verdifulle kulturlandskap i kommunens kulturminneplan/ kulturmiljøplan, skal forvaltes slik at kvalitetene i landskapet opprettholdes og styrkes, jf. § 1-8 og § 8-2.4.

§ 1-19 Fare for urbanflom ved styrtnedbør

I områder som er utsatt for urbanflom, skal flomsikring tilpasses i den enkelte plan- eller byggesak jf. § 2-1.2.1

For nye tiltak i områder som er utsatt for nedbørsflom, skal det brukes materialer og konstruksjoner som tåler å stå under vann. Det tillates i slike tilfeller ikke å etablere kjeller under terreng. Avløp og vannforsyning skal ha tilbakeslagssikring.

For eksisterende bebyggelse i områder som er utsatt for urbanflom, tillates ikke bruksendring av rom i kjellere til rom for varig opphold.

§ 1-20 Fare for flom

På grunn av fare for kjellerflom, tillates det ikke innredning av rom for varig opphold under kote 106,2 i noen del av kommunen. Ved etablering av bebyggelse under kote 106,2 må det være utført beregninger som viser at bebyggelsen vil tåle belastning for 200-års flom, og tilstrekkelig flomsikring må etableres, jf. TEK17 § 7-2. Avløp og vannforsyning skal ha tilbakeslagssikring. Bestemmelsen gjelder i Lillestrøm by og kommunens lavest beliggende områder langs Øyern/Svellet.

Dersom området er gitt et strengere krav til sikkerhet mot flom etter §§ 1-19, 8-1.9, 8-1.10, 8-1.11 eller 8-1.12 gjelder de strengeste sikkerhetskravene.

Tiltak i sikkerhetsklasse F3 skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i henhold til teknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og tilhørende veiledning. NVEs retningslinjer 2/2011 ”Flaum og skredfare i arealplanar” skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

§ 1-21 Restriksjonsområder rundt Kjeller flyplass

Gjennomføring av tiltak i strid med Restriksjonsplan for Kjeller flyplass av 05.11.1998, jr. vedlegg g) tillates ikke.

§ 1-23 Plassering av nettstasjoner

Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med fremføring av strøm til stedbunden næring i LNF-områder, samt i areal avsatt til utbyggingsformål. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Det er generelt 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner. Det må tas hensyn til støy fra nettstasjoner ved plassering av ny bebyggelse.

Kapittel II Bebyggelse og anlegg

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 1

§ 2-1 Generelle bestemmelser for områder for bebyggelse og anlegg

§ 2-1.1 Rekkefølgekrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 4)
For områder avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, skal reguleringsplaner sikre at utbygging ikke finner sted før blant annet samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og samfunnstjenester som vei, herunder gang- og sykkelveinett og fortau, vann, avløp og energiforsyning (inkl. ev. fjernvarme), telekommunikasjon, turveier, grønnstruktur, skoler, barnehager, kommunikasjonstilbud og helse- og sosialtjenester er etablert med tilstrekkelig kapasitet eller sikret opparbeidet. Kravet gjelder både innenfor planområdet, og områder i tilknytning til planområdet.

For boligbebyggelse skal felles lekeareal og andre felles uteoppholdsareal (inkl. parkering) opparbeides i samsvar med gjeldende bestemmelser, og være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

For områder avsatt til næringsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting eller turistformål skal uteområdene være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

For enkelte felt gjelder spesifikke krav til infrastrukturplanlegging, dette er nærmere angitt i bestemmelsene. Ytterligere rekkefølgekrav skal vurderes i reguleringsplan.

§ 2-1.2 Krav til teknisk infrastruktur i områder for bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 3)
§ 2-1.2.1 Vann og avløp
En VA-rammeplan skal inngå i alle reguleringsplaner for å sikre en tilfredsstillende håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann. Planen skal angi prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem både oppstrøms og nedstrøms, samt dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Kart over teoretiske flomveier (kart over dreneringslinjer) og kartet over føringsveier Lillestrøm by skal legges til grunn.

Ledningsanleggene for vann og avløp skal ha en kapasitet innrettet for utvidelse utover det enkelte planområde, og det må påses at kapasitet og tilstand i bestående VA-nett er god nok dersom ny utbygging gir en økt belastning på dette. Fremtidige klimaendringer skal tas hensyn til. Ved dimensjonering av overvannsanlegg skal det benyttes en klimafaktor på 1,5.

Nedbør/overvann skal fortrinnsvis infiltreres i grunnen og i åpne vannveier etter prinsipp om lokal overvannshåndtering, og på en slik måte at det ikke medfører ulemper for naboeiendommer. Taknedløp, innvendig eller utvendig, tillates ikke ført til offentlig avløpsnett, herunder overvannsledninger.

Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering, herunder fordrøynings- og renseløsninger, og beskrive hvordan løsningene kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til det offentlige rom. Grøntstrukturens funksjon for områdets vannbalanse skal vurderes.
Følgende dokumenter skal legges til grunn for arealplanlegging:

- Den til enhver tids gjeldende retningslinjer for vann- og avløpsanlegg
- Den til enhver tids gjeldende retningslinjer for overvannshåndtering for kommunene Lørenskog, Rælingen og Skedsmo.
- Standard abonnementsvilkår for vann og avløp

- Retningslinjer for slokkevann og vann til sprinkleranlegg for kommunene på Romerike
- Veiledning – tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

Bestemmelsene fra Standard abonnementsvilkår for vann og avløp (Administrative bestemmelser og Tekniske bestemmelser) gjelder ved tilknytning til offentlig vann- og avløpsanlegg, og sikre betryggende utførelse av sanitærinstallasjoner og private vann- og avløpsanlegg.

Retningslinjer
Innhold i rammeplan vann og avløp

- *En VA-rammeplan er en beskrivelse av eksisterende og planlagt vann- og avløpsløsning, med tilhørende plantegninger.*
- *Eksisterende og planlagte VA-systemer, inkl. tilknytningspunkt til eksisterende anlegg. For større planområder med flere delfelt, skal planen også vise tilknytningspunkt til planlagt nytt hovedledningsanlegg, samt planlagt overvannshåndtering for det enkelte delfelt.*
- *Hele nedbørfeltet inkl. kapasiteten både oppstrøms og nedstrøms på overvannsanlegget skal tas hensyn til ved overvannsplanlegging. Eksisterende avrenningsmønster og planlagte endringer, lokalisering av areal for overvannstiltak, flomsoner og flomveier, og beskrivelse av konsekvenser for nedenforliggende områder skal framgå. Treleddsstrategien legges til grunn for utforming av overvannsløsning.*
- *Vurdering av forurensningsnivå i overvann, vurdering av resipient og krav til vannkvalitet.*
- *Vurdering av mulighet for reetablering/åpning av lukkede vannveier (naturlige vannveier).*
- *Lokalisering av planlagte tekniske VA-anlegg som for eksempel: hovedledningsnett, pumpestasjoner, trykkøkningsanlegg, renseanlegg, slukkevannsuttak, høydebasseng, rensedammer, infiltrasjonsarealer, fordrøyningssystemer, etc.*
- *Dimensjoneringsgrunnlag og planlagt belastning (pe) inklusivt slukkevann. Beskrivelse av tekniske løsninger (ledningsdimensjoner skal fremgå av plantegning).*
- *VA-anlegg som utbygger søker overtatt til offentlig drift og vedlikehold.*
- *Brannhydranter skal benyttes der det er hensiktsmessig også mht. VA-anleggets funksjon*
- *Overvann bør føres til resipient eller på annen måte som utnytter vannet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes.*

For nye byggetiltak skal overvannsanlegg dokumenteres og stedfestes digitalt i tråd med kommunens «Norm for dokumentasjon og stedsfesting av overvannsanlegg». Det skal også sikres god funksjon, drift og vedlikehold av anlegget.

Ved regulering kan kommunen stille krav om bruk av blågrønn faktor eller tilsvarende ordning. Blågrønn faktor er et verktøy for kvantifisering av vegetasjon og vannelementer.

Arealene som inngår i lokal overvannshåndtering tegnes og sikres som «Grønnstruktur – Blå/grønnstruktur», eller «Grønnstruktur – Overvannstiltak» eller «Grønnstruktur – Infiltrasjon/fordrøyning / avledning» alt ettersom hvilken funksjon eller økosystemtjeneste som skal sikres. Der forslagsstiller tar i bruk naturbaserte løsninger i hovedkategorien «Grønnstruktur», skal det forelegges en skjøtselsplan som viser og forklarer hvordan «grønnstruktur» skal overta overvannshåndtering over tid.

§ 2-1.2.2 Vei og veilys (jf. pbl. § 11-9 nr. 3)
Følgende dokumenter skal legges til grunn for arealplanlegging:

- Den til enhver tids gjeldende kommunal veinorm
- Den til enhver tids gjeldende kommunal veilysnorm.

I sentrumsområder kan normene fravikes der disse ikke er tilpasset sentrumsområder og gatestruktur.

Ved etablering av private veier og felles avkjørsler skal kommunens veinorm følges. Der det anlegges interne, private atkomstveier skal disse ha en samlet bredde på minst 4 meter; 3 meter kjørebane og 0,5 meter bankett på hver side. Maksimal stigning skal være 12,5 %. Det tillates maksimum en adkomst per boligeiendom. Enkeltavkjørsel til kommunal vei i småhusområder skal opparbeides med stikkrenne og skal ikke være bredere enn 4 meter. I småhusområder skal grøft ellers opprettholdes langs eiendomsgrense mot vei. Ev. gjenfylte veigrøfter skal gjenopprettes. Dersom det ikke er fysisk mulig å anlegge grøft skal avkjørselsbredde avgrenses med fysisk stengsel som f.eks. gjerde.

§ 2-1.2.3 Energiforsyning (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 12-7)
Reguleringsplaner skal redegjøre for, og vurdere energitekniske løsninger for planområdet, og synliggjøre de miljømessige konsekvensene.

Tilknytningsplikt til fjernvarme innenfor konsesjonsområdet, fastsettes i reguleringsplan. Konsesjonsområdene fremgår av kommunens temakart, vedlegg f). For tiltak som er innenfor konsesjonsområdene for fjernvarme, men som kan gjennomføres uten krav om ny reguleringsprosess, er det tilknytningsplikt. Tiltak som samlet på eiendommen er mindre enn 500 m^2 BRA eller har en varmeløsning som er dokumentert miljømessig bedre og gir et lavere CO2-avtrykk enn fjernvarme, kan unntas tilknytningsplikt.

Tilknytningen til fjernvarme skal skje ved anleggsstart slik at fjernvarme kan benyttes til oppvarming og tørking i hele anleggsfasen.

Retningslinjer:
Utenfor konsesjonsområde for fjernvarme bør nye bygg ha en varmeløsning som er miljømessig like god som eller bedre enn fjernvarme.

For å sikre energieffektive bygg og anlegg, bør samspillsløsninger med omkringliggende bygg og anlegg, både eksisterende og planlagte, identifiseres i alle prosjekter der det kan være relevant.

Nye nærings- og boligbygg bør bygges som passivhus og Norsk Standard for passivhus legges til grunn.

Av hensyn til globale klimagassutslipp og lokal luftkvalitet bør det på anleggsplasser brukes maskiner og utstyr som ikke har utslipp av klimagasser eller har andre vesentlige utslipp til luft. Transport til og fra anleggsplass, inkludert massetransport, bør skje utslippsfritt.
I reguleringsplaner vil kommunen stille krav om fossilfri og utslippsfri anleggsplass/anleggsfase i den grad det nasjonale regelverket åpner for det, løsninger skal redegjøres for i reguleringsplanforslaget.

§ 2-1.2.4 Avfall
For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det velges avfallsløsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning. Der det etableres avfallssug, stasjonært eller mobilt, skal det etableres to separate nedkast, et for matavfall og

et for restavfall. Kommunen kan stille krav til nedgravde brønner eller andre innebygde innsamlingsløsninger for glass- og metallemballasje samt papp/papir. Avstand fra ytterdør i boenhet til leveringspunkt skal normalt være inntil 50 meter. Avfallsløsninger skal fremgå av planforslaget. Renovasjonsanlegg skal vises i plankartet.

Det skal etableres avfallsoppsamlingsløsning etter følgende norm:

Avfallsoppsamlingsløsning	Antall boenheter		
	Småhus	Blokkbebyggelse utenfor sentrumsformål	Sentrumsformål og i KF 1, KF2, KF3, KF4 og KF5
Småbeholdere	Inntil 5	Inntil 5	
Avfallsbrønn, nedgravde	Fra 5	6-100	
Mobilt avfallssug		101-250	0 - 250
Stasjonært avfallssug		Fra 251	Fra 251

Kommunen kan stille krav om felles avfallsløsning for tilgrensende boligfelt. Kommunen kan i felter som er underlagt krav om områderegulering stille krav om samlet løsning for avfallshåndtering i hele området.

Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal alltid foregå slik at det har minimal virkning på miljøet.

Innenfor sentrumsformål og KF1, KF2, KF3, KF4 og KF5 gjelder i tillegg egne krav i §§ 2-3.1.6 og 2-9.1.

Retningslinjer:
Kravet følger av antallet boenheter i et utbyggingsområde, ikke antallet boenheter per bygg eller per byggetrinn. Ved utforming av nye reguleringsplaner følger kravet av antallet nye boenheter i planområdet.

§ 2-1.2.5 Tilrettelegging for brannvesenets rednings- og slokkeinnsats
Ved all arealplanlegging skal det utarbeides en plan for tilrettelegging av brannvesenets rednings- og slokkeinnsats. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge redegjørelse for at tilrettelegging er ivaretatt. Nedre Romerike brann- og redningsvesen sine retningslinjer for rednings- og slokkeinnsats skal legges til grunn for vurdering i plan- og byggesaker.

§ 2-1.3 Uteoppholdsareal

§ 2-1.3.1 Areal som inngår ved beregning av uteoppholdsareal
For hver boenhet skal det avsettes et minste sammenhengende uteoppholdsareal (MUA). Bestemmelsene gjelder både ved nybygg, ombygging og bruksendring.

Følgende inngår i uteoppholdsareal:
- Ubebygd areal på bakkeplan.
- Ikke-overbygd terrasse og ikke-overbygd inngangsparti som stikker mindre enn 0,5 meter over bakken.
- I tillegg inngår balkonger, takterrasser og lignende der det er fastsatt i § 2-1.3.3 eller bestemmelsene for den enkelte boligtype.

Følgende inngår likevel ikke i uteoppholdsareal:
- Areal med helling over 1:3
- Areal i smale striper på under 2 meters bredde som er inneklemt mellom areal som ikke regnes med i MUA
- Innglassede balkonger
- Nødvendig snu- og kjøreareal

- Parkeringsareal i samsvar med den til enhver tids gjeldende parkeringsnorm for bil. Felles parkeringsanlegg for sykkel inngår heller ikke. Dersom det er mer bakkeparkering enn parkeringsnormen i områder uten øvre begrensning krever, skal det tas utgangspunkt i det faktiske parkeringsareal.
- Areal som ligger i aktsomhetsområder for magnetfelt og strålefare
- For areal som er utsatt for støy gjelder § 1-14.1.1
- For areal som er utsatt for luftforurensning gjelder § 1-14.3
- Arealer satt av til «grønnstruktur» eller annet «teknisk grønt» med en funksjon som ikke er forenelig med personlig bruk (lek) og opphold, f.eks. regnbed. Disse skal vises i reguleringsplan som egnet formål der uteopphold utelukkes.

§ 2-1.3.2 Øvrige kvalitetskrav ved regulering
Den samlede kvaliteten på uteoppholdsarealet skal være brukbart for lek. Plassering og utforming skal bidra til å sikre lav fare for trafikkskade. Uteoppholdsarealet skal i størst mulig grad være opparbeidet med variert vegetasjon og med utgangspunkt i eksisterende naturelementer for å sikre biologisk mangfold og beboeres rekreasjonsbehov.

Minst 30 % av minste felles uteoppholdsareal skal være vegetasjonsdekket. Ved etablering av minste uteoppholdsareal på lokk skal minst 10 % av utearealet ha en jorddybde på minimum 80 cm for etablering av trær osv.

Ved nybygg skal minst 50 % av det totale uteoppholdsarealet skal være solbelyst kl. 15:00, vårjevndøgn. Ved nybygg skal minst 50 % av det totale uteoppholdsarealet, inkl. arealet opparbeidet som lekeplass, skal ha minst 5 soltimer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15:00 og 20:00

Det skal skilles og skjermes fysisk mellom felles, halvprivate og private uteareal ved bruk av beplantning, levegger, natursteinsmur eller lignende anleggsgartneriske tiltak. Avstand mellom private uteoppholdsareal og fellesareal skal være minst 2 meter. Masser som skal brukes til opparbeidelse av utearealer for lek og opphold, skal tilfredsstille normverdiene i Forurensningsforskriftens kapittel 2, Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider vedlegg 1.

Retningslinjer: Det legges vekt på følgende kvalitetskrav til felles uteoppholdsareal:
- *Arealet skal være variert og tilpasset utbyggingens størrelse.*
- *Arealet skal opparbeides med nødvendig utstyr for lek, spill for barn og unge, sittegruppe, romdannede beplantning o.l.*
- *Arealet skal gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet.*
- *Arealet skal være egnet som oppholdsplass/møteplass for alle aldergrupper og brukergrupper. Elementer som benker og bord, felles griller og andre samlingsområder for voksne og familier skal inngå.*

Bestemmelsene til den enkelte reguleringsplan skal tydeliggjøre hvilke felt på plankartet som kan inngå i MUA.

Uteoppholdsareal på bakkeplan skal vises i reguleringsplan med enten «Uteoppholdsareal – lekeplass», «Uteoppholdsareal – gårdsplass», «Uteoppholdsareal -parsellhage» eller «Uteoppholdsareal – annet uteopphold». Dette gjelder ikke privat uteoppholdsareal i småhusområder.

§ 2-1.3.3 Minste størrelse for uteoppholdsareal
Følgende bestemmelser om minste uteoppholdsareal (MUA) for respektive boligtyper/områder gjelder, der ikke annet framgår av bestemmelsene for det enkelte felt/formål:

	Total MUA i m^2 per boenhet	**Privat** per boenhet - direkte knyttet til boligen i % av total MUA	**Privat på balkong/ takterasse** per boenhet MUA i m^2	**Fellesareal** i % av total MUA	**Andre bestemmelser** MUA i m^2
Enebolig §2-2.1.6	Minst 250	Alt	Medregnes ikke i MUA		Minst 40 % skal være sammenhengende og ha bredde minst 6 meter
Sekundærleilighet i enebolig §2-2.1.6	Minst 100	Alt	Medregnes ikke i MUA		Minst 40 % skal være sammenhengende og ha bredde minst 6 meter
Tomannsbolig §2-2.1.6	Minst 200	Alt	Medregnes ikke i MUA		Minst 40 % skal være sammenhengende og ha bredde minst 6 meter
Konsentrert småhus § 2-2.2.2	Minst 90 i indre og minst 120 i ytre sone	Minst 60 %	Maks 10 m^2 av det private uteoppholdsareal medregnes	Minst 30 % skal være felles og ligge på bakkeplan eller lokk i høyde med bakkeplan. Det skal være minst 200 m^2 felles MUA for et felt.	Minst 40 % av felles MUA skal være sammenhengende og ha bredde minst 6 meter.
Utenfor sentrumsformål – blokk § 2-1.3.6	Minst 60	Minst 15 %	Areal som oppfyller bestemmelsen medregnes	Minst 70 %	Maks 50% av felles uteoppholdsareal kan ligge på takterrasse/lokk som ikke er på bakkeplan
Sentrumsformål, toroms leilighet og større § 2-3.1.5	Minst 25	Minst 20 %	Areal som oppfyller bestemmelsen medregnes	Minst 70 %	Fellesareal kan ligge på bakkeplan,

					balkong eller terrasse/lokk
Sentrumsformål, ettroms leilighet § 2-3.1.5	Minst 17	Minst 12 %	Areal som oppfyller bestemmelsen medregnes	Minst 70 %	Felles uteoppholdsareal kan ligge på balkong eller takterrasse/lokk
Kombinert formål KF 1 – KF 5, KF29 og KF30 § 2- 9.1	Minst 40	Minst 25 %	Areal som oppfyller bestemmelsen medregnes	Minst 60 %	Maks 50 % av felles uteoppholdsareal kan ligge på takterrasse/lokk som ikke er på bakkeplan

§ 2-1.4 Lekeplasser og andre arealer for aktivitet
Ved regulering av boliger gjelder følgende bestemmelser:

De samme kvalitetskravene som stilles til øvrig MUA i §§ 2-1.3.1 og 2-1.3.2 stilles til lekeplasser. Lekeplass teller ikke med i MUA, med mindre annet er angitt. Nærlekeplass og strøkslekeplass settes av i reguleringsplan med arealformål «Uteoppholdsareal – lekeplass».

Lekeplasser skal ha et kreativt innhold og en utforming og møblering som innbyr til allsidige aktiviteter, også vinterstid. Det skal benyttes naturlige materialer, ikke gummigranulat eller plast.

Trafokiosker og annen teknisk infrastruktur skal ikke plasseres på områder avsatt til lekeplass.

Retningslinje: Det vises til Byggforskserien blad 381.301 og 381.302

§ 2-1.4.1 Lekeplass ved inngang
Ved detaljregulering av mer enn 4 boenheter skal det inngå areal med benker og lekeapparater tilpasset barn i aldersgruppen 2 – 5 år innen 50 meter fra bolig. Arealet skal være minst 150 m^2. Utenfor sentrumsformål skal hver lekeplass betjene inntil 30 boenheter. I sentrumsformål og KF 1-5, KF29 og KF30 skal arealet økes med 50 m^2 pr. 50 boenheter, og en lekeplass kan deles i to lekeplasser på 100 m^2.
Lekeplass ved inngang kan inngå ved beregning av felles MUA.

Lekeplassen skal rammes inn av beplantning.

§ 2-1.4.2 Nærlekeplass
Ved detaljregulering av boligfelt med mer enn 20 boenheter, skal det i tillegg til lekeplass ved inngang inngå nærlekeplass for variert lek og med sittemuligheter, tilpasset barn i aldersgruppen fem til tretten år, innen 150 meter fra bolig. Arealet skal være minst 500 m^2, og skal fra og med 50 boliger økes med 10 m^2 per boenheter.

Minst 50 % av lekeplassen skal være flat (maksimal stigning 1: 20) og ha fast dekke.

Beplantning skal ramme inn eller danne rom rundt lekeplassarealet, slik at det er tydelig og lesbar soneinndeling. Dvs. at det er lett å orientere seg og lese ut fra opparbeidelse hvor det er trygt å oppholde seg, og hvor det er tenkt hvilken type aktivitet.

Retningslinjer:
Nærlekeplasser bør ha en tematisk overbygning som gir den særpreg. Eksempler på temaer kan være fly, båt, lekehus eller lekebuss med tilhørende lekeaktiviter. Det kan også være naturelementer som vann, tre eller stein som er gjennomgående tema. Dersom det er nødvendig for å overholde avstandskravet kan lekearealet deles i to eller flere lekeplasser på minst 500 m^2 hver. For boligfelt med færre enn 200 boliger kan nærlekeplass inngå i strøkslekeplass dersom avstand 150 meter overholdes.

§ 2-1.4.3 Strøkslekeplass
Ved detaljregulering av boligfelt med 200 – 500 boliger skal det inngå strøkslekeplass tilpasset barn fra ti år og oppover, innen 500 meter fra boligen. Arealet skal være minst 5 000 m^2, ev. deles i mindre lekeplasser på 2 500 m2 hver. En strøkslekeplass på minst 5 000 m^2 kan betjene opptil 500 boliger.

En strøkslekeplass skal tilrettelegges for plasskrevende aktiviteter som ballspill, skøyter, byggelek og skating. Minst en tredjedel av arealet skal ha en jevn, hard flate for sykling, ballspill og annet. Plassen skal videre ha park- eller naturareal med slitesterk trevegetasjon der bygging av lekehytter o.l. er tillatt.

§ 2-1.4.4 Lekeplass i sentrumsformål og kombinerte formål
Ved detaljregulering av områder avsatt til sentrumsformål, samt visse felt avsatt til kombinerte formål, gjelder i tillegg til §§ 2-1.4.1 egne krav til lekeplasser og nærmiljøanlegg/ballfelt eller byanlegg for disse formålene, se §§ 2-3.1.4 b) og 2-9.1.4 b).

§ 2-1.5 Krav om erstatningsareal
Ved omdisponering av arealer som er regulert til felles uteoppholdsareal, lekeplass eller til friområde og som er i bruk til eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av tidligere uregulert areal som barn bruker som lekeareal.

§ 2-1.6 Svalganger og åpne branntrapper
Svalganger tillates ikke. For nybygg tillates ikke åpne branntrapper.

§ 2-1.7 Grønne tak
Flate tak med en takhelning på 0 – 5,5 % skal være grønne, med unntak av de deler av taket som benyttes til energianlegg og takterrasser. Ved opparbeidelse som takterrasser skal allikevel minst 30 % av taket beplantes. Dette gjelder all type bebyggelse og anlegg, med unntak av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse og mindre bygningstyper som er tilknyttet slik småhusbebyggelse.
Med grønne tak menes det enten:

- «ekstensive grønne tak» bestående av 40 - 200 mm vekstmedium beplantet med moser, urter, gressarter og sedum.
- «hybride tak» som også betegnes som «semi-ekstensive / semi-intensive grønne tak», bestående av 120 – 250 mm vekstmedium beplantet med gressarter, urter, ville stauder, kratt og busker.
- «intensive grønne tak» bestående av 150 – 500 mm vekstmedium beplantet med gressplen, flerårige planter eller stauder, kratt, busker, trær (små).

Retningslinje: «Ekstensive grønne» tak er minimumskravet for slik å bidra til å dempe opp nedbørsflom, bidra til den lokale luftkvaliteten, bidra med en avkjølende effekt på lokalklimaet og beskytte mot UV-strålningens nedbrytende effekt på takmembran. «Hybride tak» omfatter også så kalte «biotoptak» eller «habitattak», som skal bidra til å øke biologisk mangfold. «Intensive grønne tak» bør med fordel gjøres tilgjengelig som takterrasse til beboere og/eller ansatte.

§ 2-1.8 Tre i bærende konstruksjoner, materialgjenvinning og gjenbruk

a) I bærende konstruksjoner og i øvrige deler av prosjektet over terreng skal det benyttes
    1) tre eller materialer som gjennom livsløpet har lavere klimafotavtrykk og er miljømessig bedre enn tre, eller
    2) gjenvinningsmaterialer eller gjenbrukte materialer

b) Bestemmelsen gjelder i byggesaker som behandles på grunnlag av kommuneplanens arealdel. Bestemmelsen gjelder ikke driftsbygninger i landbruket og tiltak unntatt krav til regulering etter § 1-3.1 b). Ved regulering skal punkt a) vurderes og etterstrebes.

c) Bestemmelsen i punkt a) supplerer ikke gjeldende reguleringsplaner.

Ved riving og rehabilitering skal det i størst mulig grad legges til rette for etterfølgende gjenbruk.

I overgangssone mellom blokkbebyggelse og småhusbebyggelse, eller i områder med eksisterende trehus, skal tre benyttes som hovedmateriale i nye bygg. Materialer som benyttes skal være av god kvalitet, slik at bygningens uttrykk opprettholdes i bygningens forventede levetid.

Informasjon: Med gjenvinning menes tilbakeføring av materialer i en industriell prosess for slik å bruke de igjen i prosjektet som noe annet. For eksempel omsmelting av metaller eller når oppkuttet treverk og flis blir til sponplater. Her endres strukturen til materialet og man lager et nytt produkt.

Med gjenbruk menes ny utnyttelse av et produkt i dets opprinnelige form. Man endrer ikke strukturen i materialet før det brukes det om igjen. Eksempelvis kan fliser, vinduer, dører og fasadematerialer som murstein være aktuelle for ombruk.

§ 2-1.9 Fellesfunksjoner i boligprosjekter (pbl. § 11- 9, nr. 5)
Ved regulering av flere enn 10 boenheter i sentrumsformål, kombinert formål eller blokkbebyggelse, skal det inngå fellesfunksjoner som hobbyrom, selskapslokale, treningsrom, møteplass eller tilsvarende. Det skal settes av 1 m^2 pr. boenhet til slikt formål.

§ 2-1.10 Sosiale boformer (pbl. § 11- 9, nr. 5)
Ved regulering av boliger i sentrumsformål, kombinerte formål og boligformål (kun blokkbebyggelse) kan minstekravet for boligstørrelser fravikes dersom det etableres sosiale boformer/bofellesskap, hvor en gruppe boenheter er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer.

Et bofellesskap skal bestå av seks eller flere boenheter. I bofellesskap tillates boenheter på minimum 30 m^2. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe. Det skal avsettes et innendørs fellesareal med en gulvflate som utgjør minimum 10 % av summen av arealet til samtlige boenheter, men likevel ikke mindre enn 5 m^2 fellesareal per boenhet. Fellesarealene skal være av høy kvalitet og inneholde:

- kvaliteter som tilfredsstiller behovene til et fellesskap av beboerne
- minimum et stort, felles oppholdsrom med kjøkkenfasiliteter
- minimum 1 felles gjesterom per 10 boenheter
- arealer tilpasset barn som fungerer som innendørs lekeareal
- rolig oppholdsareal tilbaketrukket fra lekeareal og gangsoner.

Et felles oppholdsrom skal ha direkte adgang til felles uteoppholdsareal. Alle boenheter skal ha direkte tilgang til innendørs fellesarealer, eller via innvendig trapp/heis.

§ 2-1.11 Minste dybde og fasadebredde for leiligheter/rekkehus
Ensidig orientert boenhet, belyst fra én side, skal ikke være orientert kun mot nord eller innenfor 30 grader mot nordvest/nordøst.

Dybden for boenheten skal være mindre enn den totale fasadebredden. Dybden for boenheten for ensidig orientert boenhet skal ikke overskride 8 meter. Dybden for boenheten for tosidig orientert boenhet skal ikke overskride 13 meter. I små, ensidig orienterte boenheter skal fasadebredde ikke være mindre enn 80 % av boenhetens dybde.

§ 2-1.12 Boligstørrelse - variasjon
Ved regulering av boligområder vektlegges variasjon av boligstørrelser i det enkelte prosjektet, i nærområdet og i del av kommunen. Målet for kommunens styring av boligstørrelse er å sikre tilgang på nødvendige boligtyper og variasjon, samt motvirke ensartede områder.

§ 2-2 Bestemmelser for boligbebyggelse

§ 2-2.1 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, eksisterende
I uregulerte områder for eksisterende frittliggende småhusbebyggelse gjelder følgende bestemmelser ved søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2.

Ved innsending av delesøknad skal det dokumenteres at tomten kan bebygges med ønske kvalitet i tråd med disse bestemmelser.

§ 2-2.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse - definisjoner
Frittliggende småhusbebyggelse består av eneboliger, eneboliger med én sekundærleilighet og tomannsboliger i henhold til boligtypologier definert i Veileder for grad av utnytting.

Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet i samme bygning som hovedboenheten og er adskilt fra denne. Sekundærleiligheten skal ha alle hovedfunksjoner som kjøkken, oppholds/soverom og sanitærrom og egen inngang/inngang via felles entre. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedboenheten og med bruksareal på minimum 30 m^2 og maksimum 60 m^2.

§ 2-2.1.2 Bebyggelse og fradeling
Hver eiendom kan bebygges og eiendom fradeles i henhold til § 1-3.1 a).

§ 2-2.1.3 Utnyttelse
Tillatt bebygd areal (BYA) for eiendommer er maksimum 24 % i indre sone og 20 % i ytre sone vist i kart i vedlegg b). Tillatt bruksareal (BRA) for eneboliger er maks 400 m^2. Tillatt BRA for tomannsboliger er maks 250 m^2 per boenhet.

Boligens maksimale gesimshøyde er 7 meter. Maksimal mønehøyde er 9 meter. Høyde måles i henhold til TEK17.

Retningslinje: BRA-grensen kommer i tillegg til BYA-begrensningen, slik at den slår inn selv om BYA-grensen ikke er nådd. Det er kun selve boligbyggets BRA som inngår i de oppgitte BRA-grensene. Dersom garasje er en del av boligbygget, inngår denne. BYA beregnes etter Veileder til grad av utnytting.

§ 2-2.1.4 Parkering
Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser per boenhet på egen tomt ved bygge- og delesøknad. For sekundærleiligheter avsettes det 1 biloppstillingsplass i tillegg.

For biloppstillingsplasser på terreng skal det avsettes minimum 18 m^2 eksklusive manøvreringsareal per biloppstillingsplass. Snu- og manøvreringsareal skal opparbeides på egen grunn.

§ 2-2.1.5 Garasjer, uthus, carporter, anneks og andre mindre frittstående bygninger
Tiltakene skal plasseres i samsvar med den til enhver tids gjeldende Vei- og gatenorm. Dette gjelder også biloppstillingsplasser på terreng. Der det på kommuneplankartet er tegnet inn byggegrenser, gjelder likevel ikke unntaksregelen i veinormen som tillater at garasjer/carporter kan plasseres nærmere veien enn kommuneplanens § 1-6.1 åpner for.

Der byggegrensen på kommuneplankartet er mindre enn seks meter fra formålsgrense, gjelder uansett veinormens krav om en minsteavstand fra formålsgrense til garasje/carport.

Tiltakene kan ikke ha en mønehøyde på mer enn 4,5 meter over overkant gulv, og kan bare oppføres med en etasje. For tiltak med pulttak/flatt tak er høyeste tillatte gesimshøyde 3,5 meter. Innredning av uthus, garasje, anneks og lignende til rom for varig opphold tillates ikke.

§ 2-2.1.6 Minste uteoppholdsareal
Minste uteoppholdsareal MUA skal dekkes i form av privat uteoppholdsareal på samme grunneiendom som boligen og i direkte tilknytning til den aktuelle boenheten. MUA skal oppfylle bestemmelsene i § 2.1.3 med underparagrafer.

§ 2-2.1.7 Overvann og klimatilpasning
Maksimalt 40 % av tomtens areal kan opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom, bebyggelsens takflater medregnet. Harde/ikke harde flater må fremkomme av utomhusplan/situasjonsplan.

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres det kommunale overvannsnettet eller føres til andres eiendom. jf. § 2-1.2.1

§ 2-2.1.8 Grøntstruktur
Kommunen kan avslå tiltak som sperrer viktige forbindelseslinjer eller bidrar til en mer fragmentert grøntstruktur.

§ 2-2.2 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse
I områder med konsentrert småhusbebyggelse, gjelder samme bestemmelser som for områder med frittliggende småhusbebyggelse i § 2-2.1, med mindre annet er oppgitt i bestemmelsene under.

§ 2-2.2.1 Definisjoner
Konsentrert småhus: småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan.

§ 2-2.2.2 Eksisterende områder med konsentrert småhusbebyggelse
Tillatt bebygd areal (BYA) for eiendommer er maksimum 30 %. Det tillates ikke oppføring eller ombygging som medfører nye boenheter.

I områder med enhetlig karakter skal nye tiltak tilpasses bebyggelsens eksisterende utforming.

§ 2-2.2.3 Nye områder for konsentrert småhusbebyggelse
I ett og samme prosjekt skal boligstørrelsen varieres.

Ved etablering av nye områder med rekkehus, skal parkeringen skje på/i ett felles parkeringsanlegg ved områdets adkomst. Det skal også etableres parkering for sykler og el-sykler, som skal være rett ved hver enkelt bolig. Utover dette vises til § 1-12 Parkeringskrav.

§ 2-2.3 Bestemmelser for felt for boligbebyggelse

§ 2-2.3.1 Lekeplasser i nærmere angitte felt

I felt nevnt i denne bestemmelsen skal reguleringsplaner også inneholde offentlig tilgjengelige lekeplasser, jf. § 2-1.4.2, innen 300 meter fra alle boliger i alle delfelt. Før det gis brukstillatelse i feltene skal lekeplassene være etablert.

- i felt B6, B7, B8 og B11 - nærlekeplass på minimum 1,5 daa,
- i felt B21 - strøkslekeplass på minimum 5 daa,
- i felt B3 - nærlekeplass på minimum 1,5 daa. i hvert delfelt (2 stk.).

§ 2-2.3.2 Boligbebyggelse i Strømmen
Felt B1 – Grønliveien - *konsentrert småhusbebyggelse/lavblokk*.
Felt B25 – ved Stalsberg - *lavblokk / konsentrert småhusbebyggelse.*
Kulturminneinteressene ved Nordre Stalsberg skal ivaretas i framtidig detaljregulering.

§ 2-2.3.3 Boligbebyggelse på Kjeller
Samtlige felt opplistet under: konsentrert småhusbebyggelse.

Felt B7 – Del av gnr. 29 bnr. 1147. Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet skal det foreligge matjordplan og dokumentasjon på at utbyggingen tar hensyn til kulturminner.

Felt B8 – Del av gnr. 30 bnr. 1 og 161.

§ 2-2.3.4 Boligbebyggelse på Skjetten
Felt B11 - Del av gnr. 69 bnr. 261 m. fl. - *konsentrert småhusbebyggelse.*
Felt B24 og B26 - *frittliggende småhusbebyggelse.*

§ 2-2.3.5 Felt for framtidig boligbebyggelse på Skedsmokorset
Felt B20 – Fribergjordet - *konsentrert småhusbebyggelse.*
Felt B21 – Vardeåsen - *lavblokk og konsentrert småhusbebyggelse* med maksimalt 50 boenheter. Denne bestemmelsen gjelder foran reguleringsplanen.
Felt B 81– Åsenhagen (område 31) –Tilgrensende grønnstruktur skal inngå i reguleringsplan og skogen skal bevares. Før boliger i felt B81 tas i bruk skal resterende grønnstrukturformål opparbeides med økt kvalitet som lekeareal. 7 daa grønnstruktur skal kompenseres utenfor planområdet i henhold til RPR BU. Kapasitet på VA- ledningsnett må oppgraderes.
Retningslinje: Felt B81 - Konsentrert småhusbebyggelse – maksimalt 20 boenheter.

§ 2-2.3.6 Felt for framtidig boligbebyggelse på Frogner
B 20 Hval Nordre *– konsentrert småhusbebyggelse*
Før førstegangsbehandling av reguleringsplaner innenfor Hval nordre, skal reguleringsplan for ny jernbanestasjon være vedtatt, eller det må være besluttet at Frogner stasjon ikke skal

flyttes. Før utbygging av Hval Nordre skal det etableres gang- og sykkelvei langs Haldenveien. Undergang ved hovedbanen skal oppgraderes til å ha universell utforming.

B 75 - Utvidelse av Kirkebakken *– konsentrert småhusbebyggelse.*
Før brukstillatelse gis skal fortau langs Kirkeveien være opparbeidet langs planområdet. Skråningen sør for området skal beplantes med trær for å ivareta hensyn til landskapsrommet for nasjonale kulturminneverdier. Bebyggelsens høyde begrenses slik at mønehøyde blir godt under skråningstoppen. Høyde vurderes i reguleringsplan.

B68 Rødkløverveien (Lindeberg) – *konsentrert småhusbebyggelse* med maksimalt 4 boenheter

B 76 – Omdisponering av eksisterende bebyggelse i Moengveien 2 – 10 til boliger, eller riving og nybygg av boliger. Maksimalt 10 boenheter *i småhusbebyggelse*. Det må gjennomføres stabiliserende tiltak som ivaretar sikkerheten i skråningen mot Jeksla. Det skal utover dette ikke bygges i skråningen. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

§ 2-2.3.7 Felt for framtidig boligbebyggelse på Sørumsand
B 77 - Vestbyveien 53 og 55 – *konsentrert småhusbebyggelse.* Forlengelse av fortau langs Vestbyveien skal være opparbeidet før første igangsettingstillatelse.

B82 – Bekkefaret 2-4 (område 71) *– frittliggende småhusbebyggelse*

§ 2-2.3.8 Felt for framtidig boligbebyggelse på Fetsund
Varå mølle B17: Innenfor området kan det bygges maksimalt 150 boliger, *småhusbebyggelse.* Utbygging skal ta hensyn til flom, vassdraget med kantsone, jernbanen og støy, kulturminnene og tilpasses terrenget. Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal eksisterende adkomstvei legges om med slakere stigning, og gangforbindelse med krysning av fv. 172 Rovenveien etableres. Kapasitet på VA-ledningsnett må også oppgraderes.

§ 2-2.3.9 Felt for framtidig boligbebyggelse i Enebakkneset
Langs Fetveien mellom Svarterud og Bøler, *frittliggende småhusbebyggelse, 6 eneboliger*

§ 2-2.3.10 Felt for framtidig boligbebyggelse i Blaker
B73 Hellne - *frittliggende småhusbebyggelse*. Maksimalt 50 boenheter

§ 2-3 Område for bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål

§ 2-3.1 Bestemmelser for sentrum generelt
Bestemmelser om oppfølging av byromsnormen fremgår av § 1-8.2.4.

Retningslinje:
Byutviklingsplanen er å anse som veiledende, jamfør kommunestyrets vedtak i sak 6/23.

§ 2-3.1.1 Avgrensning av planområdet
Ved avgrensning av planområde for detaljreguleringsplaner innenfor felt avsatt til sentrumsformål er et kvartal minste reguleringsenhet. I områder som naturlig henger sammen, kan kommunen kreve at planområdet utvides til å omfatte flere kvartaler. Kommunen kan også ved behov kreve at offentlig areal og infrastruktur som har sammenheng med kvartalet blir regulert.

§ 2-3.1.2 Plassering av funksjoner

a) I Lillestrøm by

Innen en avstand på 600 meter fra Lillestrøm stasjon skal alle nye detaljreguleringsplaner legge til rette for store kontoretableringer. I dette området skal det være publikumsrettede funksjoner i første etasje. Det samme gjelder i byens samfunnsakser, de viktigste gatene for gående og syklende.

Boligformål kan kun utgjøre en begrenset del av utbyggingen. Det skal sikres plass til *kontor,* næring og andre former for tjenesteyting eller publikumsrettet virksomhet. Dette gjøres enten ved å:

- Ikke etablere bolig i andre etasje. Andre og tredje etasje reguleres med etasjehøyde som muliggjør etablering av *kontorformål.*

Eller

- Etablere egne bygg med næringsformål. I så fall kan andre og tredje etasje i øvrige bygg ha boligformål.

Innenfor 600 meter fra Lillestrøm stasjon skal andelen bolig være mellom 0 – 60 %, og reduseres jo nærmere tiltaket er stasjonen. Ved stasjonen skal boligandelen være 0 %.

b) Næringsandel i Strømmen

Innen en avstand på 600 meter fra Strømmen stasjon er det ikke tillatt med boligformål i 1. etasje. I 1. etasje skal det være publikumsrettede funksjoner. Det skal i 2. etasje etableres etasjehøyde som muliggjør etablering av *kontorformål.*

c) Utenfor de mest sentrale områdene i Lillestrøm by og Strømmen

Utenfor en avstand på 600 meter fra Lillestrøm og Strømmen stasjon, kan kommunen vurdere å tillate etablert boliger i 1. etasje. Kriterier for dette er at det bygges med etasjehøyde som muliggjør senere *kontorformål,* og konstruksjon som åpner for mer transparente fasader og næringsutganger mot gatesiden. Boliger i første etasje ut mot gågater eller hovedferdselsårer for personbiler eller kollektivtrafikk tillates ikke.

d) Sørumsand, Fetsund og Frogner

Innen en avstand på 300 meter fra stasjon er det ikke tillatt med boligformål i 1. etasje. I 1. etasje skal det være publikumsrettede funksjoner. Det skal i 2. etasje etableres etasjehøyde som muliggjør etablering av *kontorformål*. Det skal etableres næring, handel og tjenesteyting i et omfang tilpasset tettstedets marked og funksjon, og slik at tettstedet blir flerfunksjonelt, og innbyggerne får dekket daglige behov.

§ 2-3.1.3 Formgivning og volumer

a) Byggehøyder

Innenfor felt til sentrumsformål skal det være varierende byggehøyde. 3 - 6 etasjer er normen i Lillestrøm by og Strømmen, med de unntak som fremgår av § 2-3.2.1. 3 - 4 etasjer eventuelt supplert med tilbaketrukket toppetasje er normen i Sørumsand, Frogner og Fetsund.

Volum- og funksjonsanalysen og estetisk redegjørelse skal beskrive og vise planforslaget med utgangspunkt i kommuneplanens angitte høydekrav i sentrumsformål / kombinert formål, med mindre annet er oppgitt. (jf. 1-8.2 dokumentasjon til reguleringsplanforslag).

Ved vurdering av hvilke byggehøyder som skal tillates, og lokalisering av disse innenfor planområdet, skal det legges vekt på estetiske kvaliteter og hvordan tiltaket påvirker omgivelser som byrom og nærliggende bebyggelse. Dette gjelder spesielt solforhold og lokalklimatiske forhold i byrommene. I overgangssone mellom sentrumsformål og områder som er vist som frittliggende småhusbebyggelse, skal det ved oppføring av ny

sentrumsbebyggelse gis en god tilpasning til eksisterende bebyggelse med tanke på form, funksjon, volum og høyder. I ytterkanten av sentrumsformål, på grensen til områder som er vist som frittliggende småhusbebyggelse, skal byggehøyden variere mellom 3 og 4 etasjer.

b) Fasadeutforming

Fasader på gateplan som henvender seg mot gater og torg, skal utformes slik at de er åpne og aktiviserer gaterommet. Med åpne fasader menes transparent glass som gir innsyn til aktiviteten innenfor. Det skal være innganger for minst hver 20. meter og glass som hovedmateriale i minst 80 % av fasaden.

c) Leilighetsstørrelser

I områder for sentrumsformål settes det krav til varierte leilighetsstørrelser:

- minst 35 % av boenhetene skal være på mer enn 75 m^2 BRA, hvorav minst en av sju skal være mer enn 95 m^2 BRA. Av disse 35 % kan ikke flere enn en av fem bygges med sekundærleilighet. Sekundærleiligheten kan ikke være større enn 20 m^2 BRA,
- maks 40 % av boenhetene kan være på mellom 30 og 55 m^2 BRA. Av disse kan ikke flere enn en av fem være mindre enn 35 m^2. Ingen kan være mindre enn 30 m^2.

Kravene gjelder for hvert delfelt i reguleringsplanene som danner grunnlaget for utbyggingen.

d) Balkonger

Alle boenheter over første etasje skal ha balkong eller fransk balkong. Ordinære balkonger tillates først ved en høyde på over 4,0 meter fra bakkenivå. Balkonger mot gate skal være min 0,5 meter inntrukket og kan krage inntil 1,5 meter ut fra fasadeliv. Dette gjelder også om det medfører at de krager over byggegrenser. Mot indre gårdsrom og private uteoppholdsareal kan de tilsvarende krage inntil 2,2 meter.

Mot bytorg, gågater, og andre viktige byrom tillates det ikke utkraging av balkonger, her skal alle balkonger være inntrukne.

Balkonger som glasses inn skal kunne åpnes i to tredjedeler av lengden.

Undersiden av balkonggulv skal underlegges krav til estetikk, jfr. § 1-8.

Retningslinjer: Hvilke byrom som omfattes av andre setning avgjøres av kommunen i behandlingen av den enkelte saken. Det vil særlig dreie seg om en del viktige gater, samt enkelte strøkstorg og parker av ulik karakter.

e) Forhager

Ut mot gateløp tillates private forhager eller felles forhager som ikke er tilgjengelige for offentligheten kun i overgangssonen mellom sentrumsformål og småhusbebyggelse samt ved boligbebyggelse utenfor 600 meters sone fra stasjonen. Ellers innenfor sentrumsformålet er dette forbudt ut mot gateløp. Det er tillatt med smale regnbed i møbleringssonen langs fasaden og bed for slyng- og klatreplanter, ved «grønne vegger» eller søyletrær og smale busker. Slike smale bed skal da suppleres med offentlige funksjoner som sitteplasser, sykkelstativ eller andre installasjoner.

§ 2-3.1.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser

a) Minste felles uteoppholdsareal

Ved detaljregulering skal det avsettes egnet uteoppholdsareal, jf. § 2-1.3.

b) Lekeplass og nærmiljøanlegg

Ved detaljregulering skal det som del av planen vises offentlig tilgjengelig lekeplass jf § 2-1.4.3, på minimum 1 000 m^2 for barn og unge innen 150 meter fra boliger i alle felt. For hver femtiende bolig utover 150 boliger stiger arealkravet med 50 m^2. Lekeplassene skal være tilrettelagt for variert lek, spill, aktivitet og opphold/rekreasjon på tvers av aldersgrupper, skal ligge på bakkeplan og ha trygge gangforbindelser til offentlig gang- og sykkelvei. Det stilles i tillegg krav om at det skal være et offentlig tilgjengelig ballfelt eller nærmiljøanlegg for fysisk aktivitet på minimum 500 m^2 for barn og unge innen 500 meter fra boliger i alle felt. For hver femtiende bolig utover 175 boliger stiger arealkravet med 50 m^2.

Lekeplass og ballfelt/nærmiljøanlegg skal oppfylle kvalitetskravene som stilles til MUA i sentrumsformål, jamfør § 2-1.3. De kan inngå i beregningen av felles MUA dersom arealet ligger innenfor eget planområde/kvartal.

c) Krav til offentlig torg eller park

Areal tilsvarende minst 10 % av arealet som settes av til bebyggelse og anlegg skal settes av til offentlig torg eller park, på bakkeplan. Arealet skal være sammenhengende. Arealet skal omfattes av de samme kvalitetskrav som stilles til MUA i sentrumsformål, jf. § 2-1.3. Arealet inngår ikke i beregningen av MUA. Kravet om torg/park gjelder ikke for feltene som er omfattet av eget krav til park i § 2-3.2.1 niende ledd.

Areal avgitt til fortau, gatetun kjørevei eller lignende samferdselsformål, inngår ikke i beregningen av størrelsen, verken på torg/park eller byggetomt.

d) Gjennomføring av kravene i a, b og c):

Med unntak av lekeplass ved inngang kan krav til lekeplass, ballfelt/nærmiljøanlegg og torg/park innfris ved å sette av arealer innenfor eget planområde, ved oppkjøp og opparbeidelse av annet areal eller ved bidrag til opparbeidelse av annet areal. Dette skal avklares gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplan, samt gjennom utbyggingsavtale eller ved en avtale om gjennomføring. Arealene må ligge innenfor de angitte gangavstandene.

Retningslinje: Kravene etter a) og b) gjelder bare i reguleringsplaner som inneholder boligformål. Kravet etter c) gjelder i alle reguleringsplaner.

§ 2-3.1.5 Avfall

Avfallsløsning basert på føringene i § 2-1.2.4 skal gå fram av nye reguleringsplaner. Ved planlegging av vareleveranse og avfallshåndtering gjelder byromsnormen.

Ved planlegging av avfallsløsning skal kommuneplanens felt være minste planområde. Alle boliger innenfor feltet skal knyttes til samme avfallsløsning. Kommunen kan i tillegg kreve at det legges til rette for løsninger der flere nærliggende felt får felles løsninger for avfallshåndtering. I tilfeller der flere kvartal eller felt skal ha samlet løsning for avfallshåndtering, legges antatt samlet antall boliger til grunn for valgt løsning.

Alle prosjekter med mobilt avfallssug skal dimensjoneres på en måte som senere muliggjør enkel tilknytning til et stasjonært avfallssug felles for hele sentrumsområdet.

Det stilles krav til nedgravde brønner eller andre innebygde innsamlingsløsninger for glass- og metallemballasje, samt for papp og papir.

Retningslinje:
Ved bruk av mobile avfallssug skal det legges vekt på løsninger som begrenser antallet sugepunkt i et nærområde.

§ 2-3.1.6 Midlertidig bruk

For å legge til rette for økt aktivitet i sentrumsformålsområdet samtidig som feltene er under utvikling, kan kommunen tillate midlertidig bruk av ubebygd areal og eksisterende bygningsmasse i større grad enn i øvrige områder. Ved alle former for midlertidig bruk skal brannvern ivaretas. Bruksplan for gater og torg gjelder.

a) Midlertidig bruk av ubebygde areal
- Midlertidige lekeplasser kan tillates i påvente av at permanent løsning etableres. Det skal i så fall foreligge planer for den permanente løsningen og denne skal ferdigstilles innen et avtalt tidspunkt
- Midlertidige bygninger kan tillates oppført for 2 - 5 år, dersom bruksformålet er i tråd med reguleringsplanens formål og de bidrar til byomdannelse i tråd med kommunens langsiktige strategi for utviklingen i området.
- Midlertidig parkeringsplass er ikke tillatt. Det kan likevel vurderes tillatt for inntil to år dersom de plasseres i utkanten av eksisterende boligområder, nær hovedveinettet og ikke hindrer byomdannelsesprosjekter.

b) Midlertidig bruk av bygninger
- Ved midlertidig bruk til kontor, barnehage, ungdomshus eller andre kulturelle aktiviteter skal tilhørende uteområder brukes til lekeplasser eller andre allment tilgjengelige rekreasjonsformål.
- Oppdeling i flere midlertidige boenheter er ikke tillatt, men dersom annen midlertidig bruk ikke lar seg gjennomføre kan det vurderes tillatt for en begrenset periode.

§ 2-3.1.7 Tiltak på eksisterende småhus i påvente av utvikling

I uregulerte områder som i dag er bebygd med frittliggende småhusbebyggelse, og som i kommuneplanen er vist som framtidig sentrumsformål er det ikke tillatt med etablering av nye boenheter eller fradeling av nye eiendommer. Det er ikke tillatt å bygge på/til mer enn 50 m^2 BRA. Ellers gjelder kommuneplanens § 2-2.1 om frittliggende småhusbebyggelse.

§ 2-3.2 Framtidige områder for sentrumsformål - spesifikt for felt

§ 2-3.2.1 Sentrumsformål i Lillestrøm by

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF1	Bolig/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF2	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig
Felt SF3	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig
Felt SF4	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF5	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF6	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF7 A/B	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF8	Tjenesteyting/*Kontor/Bevertning*/Forretning/*Hotell*/Park
Felt SF9 A/B	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Innfartsparkering
Felt SF27A/B	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Forretning /Bolig/Park
Felt SF28 og SF30	Tjenesteyting/*Kontor/Bevertning*/Forretning
Felt SF10, SF11, SF12, SF 13, SF14, SF15, SF16, SF17, SF18, SF19, SF20, SF21,	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig/Park.

SF22, SF23, SF24, SF25, og SF26	
Felt SF32 A/B	*Kontor/*Tjenesteyting/Forretning/*Bevertning/*Kollektivknutepunkt

I feltene SF9A, SF9B, SF27A, SF27B, SF30, SF32A, SF32B, SF45 og SF46 tillates bygninger opp til 10 etasjer som spesifisert for hvert felt. I disse bygningene skal det være bysentrums- og publikumsfunksjoner på gateplan (1. etasje og 2. etasje/mezzanin) og i toppetasje. I disse bygningene skal det ikke være boliger.

I felt SF4 skal det sikres gangakse av høy kvalitet parallelt med Jonas Lies gate, i forlengelse av akse ved tinghuset.

I felt SF9A tillates maks høyde 10 etasjer på deler av feltet, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Det må sikres siktlinjer mot nord fra eksisterende boligbebyggelse sør for feltet. Innenfor SF9A skal bebyggelsen utformes slik at eldre bebyggelse i øst hensyntas særlig.

I felt SF9B tillates maks høyde 10 etasjer på deler av feltet, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Mot byrommet foran stasjonen tillates maks 3 etasjer.

Feltene SF10, SF14, SF17, SF21, SF22, SF24, SF25 kan ha større vekt på boligformål enn de øvrige feltene.

For felt SF16 og SF18-SF26 er det kun tillatt med inntil 1 000 m^2 BRA *detaljhandel* per felt i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, *samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.*

Felt SF17 skal omfattes av en felles detaljreguleringsplan. Innenfor SF17 skal bebyggelsen utformes slik at det sikres gode solforhold i Kirkeparken (G3).

I felt SF1, SF2, SF3, SF4, SF5, SF7, SF8, SF9, SF10, SF13, SF14, SF19, SF20 og SF32B skal reguleringsplaner inneholde en teknisk detaljplan for kollektivfelt og høystandard sykkeltrasé gjennom Lillestrøm til Kjeller. Det skal tilrettelegges for separering av gående og syklende. Samme krav gjelder SF 21-26 gjennom områdereguleringskravet for Lillestrøm Nord i § 1-2.2.

For felt SF21, SF22, SF23, SF24, SF25 og SF26 skal det etableres et sammenhengende brukbart areal til park på minimum 12 daa. Parken skal lokaliseres og avgrenses med kvaliteter som bidrar til en trygg, allmenn tilgjengelig uterom/møteplass. Parken skal etableres skjermet for vind, ha variert innhold og utforming, god materialbruk og estetikk, og legge til rette for allsidig bruk for ulike alders- og brukergrupper i alle årstider. Det skal være sol på minst halve parkarealet klokken 15 vårjevndøgn. Krav til park etter § 2-3.1.4 gjelder ikke i tillegg for disse feltene.

I felt SF27A tillates næringsbygg i vest, nærmest stasjonen, med maks høyde 10 etasjer på 50 % av bebyggelse med slikt formål, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Bebyggelse i Nesgata skal tilpasse seg småhusbebyggelse i nord.

I felt SF27B tillates næringsbygg i vest, nærmest stasjonen, med maks høyde 10 etasjer på 50 % av bebyggelse med slikt formål, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig.

I felt SF30 tillates for næringsbygg maks høyde 10 etasjer på deler av feltet. Innenfor SF30 skal bebyggelsen utformes slik at eldre bebyggelse hensyntas særlig.

I felt SF32A tillates maks høyde 10 etasjer på deler av feltet, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig.

I felt SF32B tillates maks høyde 10 etasjer på deler av feltet, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Bebyggelsen trappes ned mot Jonas Lies gate og plassen foran stasjonen.

I felt SF45 (Thon hotell) tillates for næringsbygg maks høyde på 10 etasjer, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Bebyggelse skal trappes ned mot byrommet i nord for å sikre gode solforhold der.

I felt SF46 (Shell) tillates for næringsbygg maks høyde på 10 etasjer, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Bebyggelse skal trappes ned mot eldre bebyggelse i vest.

§ 2-3.2.2 Sentrumsformål i Strømmen

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF31, SF33, SF34, SF35, SF36, SF38, SF39, SF40, SF42	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning/*Bolig

For feltene SF31, SF33, SF34, SF35, SF36, SF38, SF39, SF40, og SF42 er det kun tillatt med inntil 1 000 m^2 BRA *detaljhandel* per felt i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt *utsalg som krever kunde eller medlemskort for å få adgang.*

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF41	Tjenesteyting/Forretning/Bolig/*Bevertning/Kontor/*Kollektivknutepunkt

For felt SF41 er det særlig viktig at knutepunktfunksjonen opprettholdes ved at gangforbindelsene er tydelige og trygge, samt at oppholdsarealer og ventearealer (perrong og bussholdeplass) integreres og opparbeides med utbyggingsprosjektet. *Bevertningen kan med fordel henvende seg til de ventende, slik at også disse arealene fremstår som urbane.*

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF44	Forretning/*Kontor/*Tjenesteyting/*Bevertning*/Badeanlegg/Bolig

Andel forretning kan kun utgjøre inntil 10 % av samlet bruksareal i feltet.

§ 2-3.2.3 Sentrumsformål i Sørumsand, Fetsund og Frogner
For Sørumsand er underformål nærmere definert i områdereguleringsplan.

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF47 Sørumsand næringspark vest	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig

SF48 - Noractorområdet: Før igangsettingstillatelse skal gangbro over jernbanen til Orderudjordet være prosjektert. Detaljplan for området skal legge til rette for at gangbroa kan bygges.

For Frogner og Fetsund fremgår underformål av detaljreguleringsplaner.

§ 2-4 Område for bebyggelse og anlegg - tjenesteyting

- Nytt felt T3 - *Barnehage* på Magasintomta ved Garderåsen. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.
- Felt BOP2 og BOP5 ved Bingsfoss ungdomsskole. Parkering skal være under bebyggelsen. Sambruk av parkering skal vurderes.

§ 2-5 Næring

Næringsområdene skal ha minimum 50 % BYA eller mer. Næringsformål i skrånende terreng kan ha ned til minimum 45 % BYA.

Reguleringsplaner skal redegjøre for, og vurdere, energitekniske løsninger for planområdet og synliggjøre de miljømessige konsekvensene. Ved regulering av næringsarealer skal behovet for ladeinfrastruktur og fyllestasjoner for hydrogen og biogass for næringstransporten utredes og behovet sikres ved at det etableres tilstrekkelig og hensiktsmessig infrastruktur.

Felt N2: *Ladepark* på Skedsmokorset. Området skal brukes til hydrogen- og hurtigladere.

Felt BN27 (Karoline Eggens vei 2-6) – utvidelse av BN8: Området skal brukes til *verksted og lager.* VA-ledningsnett må oppgraderes. Grønnstruktur mot Lindebergveien skal inngå i reguleringsplan.

Felt BN5: Bjørkemoen Næring. Før utbygging skal Bjørkemoen massemottak være ferdigstilt. Før utbygging skal adkomst til Trondheimsveien og gang- og sykkelvei langs Trondheimsvegen fra gang- og sykkelvei ved Lindeberg til Ullensaker grense være opparbeidet. *Det skal ikke være arbeidsintensiv næring*. Utbyggingen inkluderer mottak av masser. Det tillates ikke handel eller *servicefunksjoner rettet mot privatmarkedet*.

Felt BN 29: Utvidelse av Heia næringsområde: Før rammetillatelse innenfor området kan gis skal det kun gjenstå igangsetting av maksimum 30 daa ubebygde tomt(er) for næringsbebyggelse på det regulerte kombinerte formålet i reguleringsplanen for Fet Næringspark del II.

Retningslinje: Området BN 29 bør brukes til lager, industri og verksted

Før igangsettingstillatelse til utbygging av næringsbygg på Bjørkemoen bør dyrkbart areal mellom næringsområdet og E6 dyrkes opp

§ 2-6 Idrettsanlegg

Felt IA1: Golfbane på Vigernes
Ved detaljregulering av IA1 må hele golfbanen omfattes av ny reguleringsplan. Reguleringsplanen må vurdere risiko og sårbarhet i området både når det gjelder vannkvalitet, naturområdet og dyreliv. Gjennom reguleringsplanen skal det sikres at driften av området ikke bidrar til økt forurensing i sårbare områder eller skaper ubalanse i dyre- og planteliv. Det skal legges til rette for at området kan tilbakeføres til LNF og vurderes om det skal opprettes et fond for dette.

Felt IA2/G5: Idrettsanlegg på Nordbyjordet
Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet skal det foreligge matjordplan.
Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal følgende være opparbeidet:
Beplantningsbelte i G5, adkomstvei fra rundkjøring i fv.158 Nordbyveien, gang- og sykkelvei

som forbinder Nordens vei med Solvangen, gang- og sykkelvei som forbinder Nordens vei med gang- og sykkelvei ved Nitelva inkl. tilrettelagt krysning av Nordbyveien. Det skal vurderes undergang under Nordbyveien eller krysning i plan. Ved regulering av IA2/G5 Idrettsanlegg på Nordbyjordet skal gang- og sykkelvei føres innenfor byggeformålet, langs dets yttergrense. Grense mellom LNF-formål og byggeformål kan i reguleringsplan vurderes tilpasset i øst mot Nitelva for å legge til rette for bedre landbruksdrift, bedre idrettsareal og optimalisering av gang- og sykkelvei mht. målpunkter og stigningsforhold. Det er en forutsetning at arealer som byttes mellom idretts- og LNF-formål er likeverdige i størrelse.

Felt IA4: Idrettsanlegg på Fribergjordet. I detaljreguleringsprosessen skal inngrepets omfang søkes begrenset, slik at deler av arealet fortsatt kan brukes til jordbruk.

IA9: Hvalstjern. Må tilkoples VA-ledningsnett når ny ledning legges nær anlegget. Tilrettelegging for senere tilbakeføring av dyrkbar mark skal vurderes i reguleringsplan. Terrenginngrep må ha størst mulig avstand til vannet i øst.

§ 2-7 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

- Felt AB1 - Tillatt arealformål: Renovasjonsanlegg
- Felt AB2 og AB3 - Tillatt arealformål: Godsterminal
- Felt AB4 - Tillatt arealformål: Sigevannsanlegg.
- Felt AB5 - Tillatt arealformål: Vann- og avløpsanlegg.
- Felt BAB 8 Bjørkemoen - Tillatt arealformål: Massemottak
- Felt BAB11 og BAB 12 Armoen - Tillatt arealformål: Masseuttak
- Felt BAB 15 Ausenfjellet - Tillatt arealformål: Trafostasjon
- Felt BAB 16 Asak - Tillatt arealformål: Massemottak
- Felt BAB 17 Tertittveien - Tillatt arealformål: Massemottak: Tertittvegen skal oppgraderes/utvides før igangsettingstillatelse.
- Felt BAB 18 Snødeponi Borgenveien – tiltak for å beskytte mot avrenning og forsøpling skal inngå i reguleringsplan
- Felt BAB 19 Vannbehandlingsanlegg ved Hammern – ny naturtypekartlegging må gjennomføres i reguleringsplan

§ 2-8 Grav- og urnelund

GU3 Frogner kirkegård - utvidelse: geotekniske sikringstiltak skal inngå i reguleringsplan. Reguleringsplan skal vise trinnvis utbygging.

§ 2-9 Område for bebyggelse og anlegg – Kombinerte formål

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt KF1 (OBOS-tomta)	Tjenesteyting/*Kontor*/Boligbebyggelse
Felt KF2 (Nesa Nord)	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/Idrettsstadion/Bolig
Felt KF3 (ved Sogna)	Tjenesteyting/Bolig
Felt KF4 (Strandveien)	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig
Felt KF5 (Skjærvaveien)	Forretning//Tjenesteyting/Bolig
Felt KF6 (ved Skedsmohallen)	Idrettsstadion/ Tjenesteyting/*Kontor*
Felt KF7 (langs Fv.382, Rolf Olsens vei)	*Industri/lager/energianlegg*
Felt KF8 (Kjeller v/ trafikkstasjonen)	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting
Felt KF9 og KF11 (Kjeller, FFI og IFE)	*Kontor*/Tjenesteyting

KF10 (Leirsund)	Forretning/Bolig
Felt KF13 (Valstad ved Valstadsvingen)	Forretning/*Industri/Lager. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.*
Felt KF14	Forretning/*Industri/Hotell/Bevertning. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.*
Felt KF15 og KF16 (Hvam)	Forretning/*Industri. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.*
Felt KF17 (Lahaugmoen)	Næringsbebyggelse, offentlig og privat tjenesteyting, forretning og Samferdselsanlegg - Lufthavn
Felt KF18 (Brånåslia)	*Forretning for plasskrevende varer med tilhørende kontor/Industri*
Felt KF19 (Skedsmokorset sør)	Forretning/*Kontor/Bevertning*
Felt KF20 (Skedsmokorset sør)	Forretning/*Kontor/Bevertning/*Tjenesteyting/Bolig
Felt KF21, KF22, KF23, KF24, KF25 (Skedsmokorset)	Forretning/Bolig
Felt KF26 (Skedsmokorset)	Forretning/Tjenesteyting/Bolig
Felt KF27 (Svineavlstomta)	Forretning/*Industri*/Næring/*Lager/Bevertning Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.*
KF28 (Skjettentoppen)	Bolig/Forretning/*Bevertning*/Tjenesteyting
KF29 Skjærvaveien 8-20	Bolig/forretning/*kontor/*tjenesteyting
KF30 Skjærvavn 2-6	Bolig/forretning/*kontor*
KF12 (ved Sørumsand idrettspark)	Idrett/tjenesteyting
KF31 Blaker sentrum (Blaker aldershjem)	*Kontor*/bevertning/bolig
KF32-36 Lørenfallet sentrum	Forretning/*kontor/bevertning*/bolig
KF37 Lørenfallet sentrum (gbnr.214/43)	Forretning/*kontor/bevertning/bensinstasjon*/bussparkering
KF 38 Sørumsand Næringspark øst	Bolig/*kontor/bevertning*/tjenesteyting

§ 2-9.1 Generelle bestemmelser for visse felt for framtidige kombinerte formål
Følgende bestemmelser gjelder i felt KF1, KF2, KF3, KF4 og KF5, KF29, KF30.

§ 2-9.1.1 Avgrensing av planområdet
Ved avgrensing av planområdet for detaljreguleringsplaner innenfor felt for kombinerte formål som er omfattet av § 2-9.1, er kommuneplanens felt minste reguleringsenhet.

§ 2-9.1.2 Plassering av funksjoner
Det tillates ikke boliger i 1. etasje innenfor en avstand på 600 meter fra Lillestrøm og Strømmen stasjon. Det tillates heller ikke boliger i 1. etasje ut mot gågater, bytorg og strøkstorg.

§ 2-9.1.3 Formgivning og volumer

a) Byggehøyder

Føringene i 2-3.1.3 a) gjelder tilsvarende her.

b) Leilighetsstørrelser

Føringene i 2-3.1.3 c) gjelder tilsvarende her, med eneste forskjell at minst en av fem av leilighetene som er større enn 75 m^2 BRA skal være større enn 95 m^2 BRA.

c) Balkonger

Føringene i 2-3.1.3 d) gjelder tilsvarende her.

2-9.1.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser

a) Minste felles uteoppholdsareal

Ved detaljregulering skal det avsettes egnet uteoppholdsareal, jf. § 2-1.3.

b) Lekeplass og nærmiljøanlegg

Det stilles krav om lekeplass og ballfelt/nærmiljøanlegg tilsvarende kravet for sentrumsformålsområdet i 2-3.1.4 b). Minstestørrelsene er imidlertid henholdsvis 1200 m^2 og 600 m^2.

c) Krav til torg/park

Føringene i 2-3.1.4 c) gjelder tilsvarende, med det unntak at det ikke er krav om at torg/park skal være offentlig. Arealet kan også være felles, men tilgjengelig for allmennheten.

d) Gjennomføring av kravene i a, b og c)

Føringene i 2-3.1.4 d) gjelder tilsvarende.

§ 2-9.1.5 Avfall

Føringene i 2-3.1.5 gjelder tilsvarende.

§ 2-9.1.6 Midlertidig bruk

Føringene i 2-3.1.6 gjelder tilsvarende.

§ 2-9.1.7 Tiltak på eksisterende småhus i påvente av utvikling

Føringene i 2-3.1.7 gjelder tilsvarende.

§ 2-9.2 Framtidige områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål – Feltbestemmelser

Tillatte arealformål fremgår av tabell under § 2-9.

§ 2-9.2.1 Bestemmelser som er felles for enkelte felt

Innenfor felt KF2, KF4, KF8, KF21-KF23 er det *kun tillatt med inntil 1 000 m^2 BRA detaljhandel per felt* i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, *samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.*

Innenfor felt KF1-KF4, KF8-KF27 skal det på minimum 20 % av feltarealet for det enkelte felt etableres et sammenhengende og brukbart areal til park/torg. I felt KF4 skal park/torg lokaliseres i tilknytning til elvebredden.

§ 2-9.2.2 Felt for kombinerte formål i Lillestrøm by

Som del av områdereguleringsplan for felt KF2 (Nesa nord) skal det utredes gode, overordnede forbindelser for kollektivreisende, gående og syklende mellom planområdet og

Lillestrøm stasjon. Løsningene skal bedre kommunikasjonen mellom sydområdet og sentrumskjernen i Lillestrøm.

I felt KF4 skal det inngå areal til *skole, barnehage og* flerbrukshall

I felt KF5 skal det inngå areal til *5 avdelingsbarnehage.*

I felt KF29 (Skjærvaveien 8 – 20) skal det inngå areal til *8 avdelingsbarnehage*. Krysset Skjærvaveien/Skjettenveien skal oppgraderes og ny gangbru i Skjærvagapet være tatt i bruk før igangsettingstillatelse gis på feltet. Kapasitet på pumpestasjon og VA-ledningsnett må oppgraderes.

I felt KF30 (Skjærvaveien 2 -6): Krysset Skjærvaveien/Skjettenveien skal oppgraderes og ny gangbru i Skjærvagapet være tatt i bruk før igangsettingstillatelse gis på feltet. VA-ledningsnett må oppgraderes, og spillvann kan ikke føres til gammel avløpsfellesløsning.

§ 2-9.2.3 Felt for framtidige kombinerte formål på Leirsund
I felt KF10 er det tillatt med følgende kombinerte arealformål: Forretning/Bolig. *Forretning skal være detaljhandel i form av nærbutikk for Leirsund.*

§ 2-9.2.4 Felt for framtidige kombinerte formål i Blaker
I felt KF31 (Blaker aldershjem) er følgende tillatt:

1) Eiendommen skal reguleres til boligformål med *små og mellomstore leiligheter.*
2) Det skal vurderes å legge til rette med *fellesrom til undervisning, utstilling, møter og overnatting.*
3) Det skal legges til rette for at det kan etableres næring som kafe/kiosk og servicetjenester i 1.etasje.
4) Fasadene skal være åpne, varierte og henvende seg til alle sider uten å fremstå med en tydelig bakside.
5) Uteområdet skal opparbeides med høy kvalitet, beplantning og offentlig/private uteoppholdsarealer med sitteplasser.
6) Det skal etableres møteplass for barn og unge/lekeplass i sentrum.

I felt KF39 (ved Krokstad Miljøpark) er følgende tillatt:
Masseuttak, massemottak, næring og snødeponi
Virksomhetene kan ikke være arbeidsplassintensive. Det må tas hensyn til ørretførende bekk i området. Området må tilknyttes offentlig vann og kloakk.

§ 2-9.2.5 Felt for framtidige kombinerte formål i Sørumsand
Sørumsand idrettspark KF12: I felt KF12 skal bruk av overskuddsvarme fra MIRA til oppvarming vurderes.

For skole: deler av Vestbyveien og Sollia/Parkveien utvides før brukstillatelse. Hoveddelen av parkering skal være under bebyggelsen. Areal for buss, drop-offsone og varelevering må være opparbeidet før brukstillatelse. Areal til skolehage skal inngå. Før igangsettingstillatelse må idrettsparken utvides mot vest.

Kapittel III Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 3

§ 3-1 Vei - Torg
Torg 1 (Plassen nord for Lillestrøm stasjon)
Torg 2 (Plassen sør for Lillestrøm stasjon)
For Torg 1 og Torg 2 stilles det krav om felles reguleringsplan. I reguleringsplanen skal hensyn til taxiholdeplass, korttidsparkering og offentlig sykkelparkering ivaretas.

§ 3-2 Støyskjerming langs vei
Søknad om støyskjerming skal inneholde en estetisk vurdering hvor materialvalg, utforming, omfang og fargevalg sees i sammenheng med omgivelsene. Løsninger som naturstein, tørrmur, gabioner og levende, grønne vegger skal vurderes. Materialer som reflekterer sollys tillates ikke

Retningslinje: Grønne, vegetative tiltak slik som hekker, beplantede vegger e.l. skal prioriteres. For å håndtere avrenning fra vei skal det søkes etablert naturlig fordrøyning ved beplantede grøfter der opphøyde kummer kan ta inn overskuddsovervann ved behov

Kapittel IV Grønnstruktur
Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 3

§ 4-1 Grønnstruktur
§ 4-1.1 Utforming og bruk av arealene
I grøntstruktur uten nærmere angitt underformål skal arealene videreutvikles i tråd med dagens bruk. Det tillates opparbeidelse av turveier, turstier, belysning, utsiktsplasser, benker og bord. Det kan tillates oppført bygninger som fremmer allmenhetens bruk av friområdene. Det skal legges til rette for at arealene blir bevokst med flersjiktet vegetasjon.

Arealformålet kan medføre økt kvalitet i uterom med tanke på lokal overvannshåndtering, vegetasjonsbruk og biologisk mangfold.

For underformålene «blågrønn struktur», «naturområde», «turdrag», «friområde», «park» og «overvannstiltak» er det angitt egne bestemmelser.

Generelle bestemmelser og retningslinjer er gitt i § 1-9.1.

§ 4-1.2 Omdisponering
Innenfor grøntstrukturen tillates ikke utbygging eller andre tiltak enn det som går fram av § 4-2. I særskilte tilfeller kan kommunen likevel tillate at hele eller deler av eiendommer som i kommuneplanen er satt av til grønnstruktur, omreguleres til utbyggingsformål.
Forutsetningen er da at annet areal reguleres til grøntstruktur og opparbeides slik at grønnstrukturen i planområdet, etter kommunens skjønn, framstår som klart mer attraktivt for et mangfold av brukere enn før omdisponeringen.

§ 4-2 Bestemmelser for ulike underformål innenfor grøntstrukturen
§ 4-2.1 Blågrønn struktur
Arealformålet er aktuelt å bruke for å kunne møte klimaendringer med flom og overvannsproblematikk, og brukes der blågrønne strukturer bidrar til å demme opp, fange opp og/eller lede overvann. Det kan i reguleringsplan også blir detaljert som «vannspeil» eller «dam», dersom disse er planlagt/opparbeidet slik at de tar opp regnvann/avrenning fra overflater.

Bruk av blågrønn struktur er uavhengig av kapasiteten i overvannsnettet. Planlegging av blågrønn struktur skal skje gjennom en samordning av terrengforming, fallforhold, materialvalg, vannhåndtering, rekreasjon, lek, ferdsel, flora og dyreliv.
Blågrønn struktur skal tegnes, beregnes og beskrives av fagkyndig hos forslagsstiller, og må godkjennes av fagansvarlig i kommunen.

Formål med arealformålet er å synliggjøre vannets betydning både på kommune- og reguleringsplan. Dette gjøres for å kunne møte nye klimautfordringer med flom og overvannsproblematikk i byer og tettsteder.

§ 4-2.2 Naturområde
I feltene skal eksisterende naturpreg og terreng bevares, gjerne med opprinnelig stedegen vegetasjon. Området bør ha stort vegetasjonsmangfold, ivareta eksisterende fauna og eventuelle blågrønne kvaliteter. Det kan tillates enkel tilretteleggelse for ferdsel. Store inngrep i eksisterende terreng tillates ikke.

§ 4-2.3 Turdrag
Feltene skal brukes til eksisterende og nye turveier/turstier og løypenett (vinterstid og sommerstid). Turveier skal normalt være gruset, etableres med bredde på 2,5 meter og ha belysning. Turstier skal være enklere opparbeidet enn turveier.

Retningslinje: Turdragene koble kommunens sentrale deler mot omkransende LNF-områder, marka og nabokommunene. Nye turdrag bør ha minimumsbredde på 30 meter.

§ 4-2.4 Friområde
I disse feltene er det eksisterende og nye grønnstrukturarealer som skal være attraktive for rekreativ bruk. Friområder skal være tilrettelagt/opparbeidet for aktiv lek, fysisk aktivitet, opphold og ferdsel. Områdene kan ha naturlig eller kultivert trevegetasjon og terrengutforming bør i visse tilfeller forsterkes for å tåle stor bruk. I friområdene tillates opparbeidelse av turveier, turstier, belysning, utsiktsplasser, benker og bord. Det kan tillates oppført bygninger som fremmer allmenhetens bruk av friområdene.

§ 4-2.5 Park
Parker skal ha stor grad av opparbeidelse, med krav til høy kvalitet og standard. Parkene skal utformes slik at de fremstår som gode sosiale møteplasser. De skal ha variert utforming av naturlig og kultivert grønnstruktur, og aktiviteter for ulike aldersgrupper av befolkningen. Byromsnormens retningslinjer for parker skal legges til grunn for utformingen.

§ 4-2.6 Overvannstiltak
Arealformålet er aktuelt å bruke for å kunne møte klimaendringer med flom og overvannsproblematikk, og brukes der vegetative overvanntiltak bidrar til å infiltrere, fordrøye og/eller lede overvann til resipient. Formålet overvannstiltak kan utdypes videre i reguleringsplan ut fra type vannhåndtering i form av infiltrasjon, fordrøyning og avledning.

Bruk av «overvannstiltak» er uavhengig av kapasiteten i overvannsnettet. Planlegging av «overvannstiltak» vil måtte skje gjennom en samordning av terrengforming, fallforhold, materialvalg, vannhåndtering, rekreasjon, lek, ferdsel, fora og dyreliv.

Overvannstiltak skal tegnes, beregnes og beskrives av fagkyndig hos forslagsstiller, og må godkjennes av fagansvarlig i kommunen.

§ 4.3 Bestemmelser for konkrete felt innenfor grønnstrukturen

§ 4-3.1 KGS1, Stortorvet.
Kombinerte grøntstrukturformål: Grønnstruktur /park.
Det tillates underjordisk parkeringskjeller under hele feltet. Dagens overflateparkering skal fjernes.

§ 4-3.2 KGS2, Kvartalet mellom Jernbanegata, Nesgata og Fabrikkgata.
Kombinerte grøntstrukturformål: Forretning/*Kontor/*Tjenesteyting/*Bevertning/*Bolig/Park

Kapittel V Forsvaret

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 4

§ 5-1 Krav til kommunedelplan for Kjeller flyplass

Det er krav til kommunedelplanen i § 1-3.2.

§ 5-1.1 Nye veianlegg
Kommunedelplanen skal vise rv. 22 Fetveien mellom Holtveien og Aleksander Kiellands gate. Dette inkluderer feltutvidelse og løsning for kollektivtrasé mellom Kjeller og Lillestrøm sentrum samt tosidig, separert løsning for gående og syklende.

Planen skal følges av en overordnet plan for veinett i planområdet, inkludert kollektivnett og gang- og sykkelveinett.

§ 5-1.2 Overvannshåndtering
Planen skal inneholde løsninger som sikrer bekkeåpninger og åpen håndtering av overvann.

§ 5-1.3 Ny gatestruktur og plassering av byrom
Til kommunedelplanen skal det følge et byromprogram som viser nye byrom (torg, parker og gater). Byromnormen skal legges til grunn for utformingen av disse.

§ 5-1.4 Ny grønnstruktur og grønne forbindelser
Kommunedelplanen skal vise grønnstruktur som et sammenhengende område for kombinert park og idrettsanlegg rundt overvannskanal. Størrelsen på parkområdet skal være minimum 200 daa.

Det skal etableres minimum tre turveiakser, en nord-sør, og to i øst-vest retning over flyplassområdet.

Det skal legges inn grønnstruktur som skal bidra til «den grønne ringen» rundt Lillestrøm by, jf. forslag til byutviklingsplan for Lillestrøm by.

§ 5-2 Miljøopprydning

Tiltakshaver må kartlegge og dokumentere all forurensning på flyplassområdet før behandling av forslag til kommunedelplan.

Tiltakshaver må fjerne eller sørge for tilstrekkelig sikring av all forurenset grunn innenfor felt for bebyggelse og anleggsformål før det kan gis igangsettingstillatelse.

Kapittel VI Landbruks, natur- og friluftsformål

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5

§ 6-1 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)

Informasjon: I områder avsatt til LNF-formål er det kun tillatt med bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruk-, natur- og friluftsformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag og stedbunden næring.

Generelle bestemmelser i kapittel 1 og kapittel VIII om hensynssoner gjelder for alle tiltak i LNF-området.

Retningslinje: Ved søknad skal det redegjøres for hvilke friluftslivs- og naturinteresser som finnes i området, og hvordan det er tatt hensyn til disse.

For oversikt over kulturminneinteresser i LNF-områder, sjekk kommunens temakart. Tiltak i LNF-områder skal oversendes regionale kulturminnemyndigheter slik at de kan vurdere om det finnes ukjente automatisk fredete kulturminner som vil bli berørt.

§ 6-1.1 Driftsbygninger

Retningslinjer:
Behov for driftsbygning skal vurderes i samsvar med jordlova.

Ved vurdering av om bruksendringer av landbruksbygg er i samsvar med LNF – formålet skal den til enhver tids gjeldende veileder til plan og bygningsloven legges til grunn.

§ 6-1.2 Kårboliger

Retningslinjer:
Behov for kårbolig vurderes av kommunen. Kårboliger skal oppføres i tilknytning til gårdstunet uten å berøre dyrka jord.

§ 6-1.3 LNF-områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse
Unntak fra byggeforbud gjelder for eksisterende bebygde eiendommer i LNF-området som fremgår av opplisting i vedlegg i) og tilhørende temakart. Det skal ikke bygges på dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite), myr, områder med viktige kartlagte naturtyper og arter og hensynssoner for vannforsyning. Der vedlegg i) viser treff for andre arealkonflikter skal det dokumenteres i søknad om tillatelse til tiltak at hensyn er ivaretatt.

§ 6-1.3.1 LNF-områder med eksisterende spredt boligbebyggelse
På eksisterende boligeiendommer i LNF-område kan det oppføres påbygg, tilbygg og andre mindre tiltak, samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Garasjer og uthus kan oppføres med bruksareal inntil 50 m2 på egen eiendom innenfor 25 meter fra boligens yttervegg. Nye boenheter, herunder sekundærleiligheter, tillates ikke opprettet. Tillatt grad av utnytting for eksisterende boligeiendommer i LNF-område skal ikke overstige 20% BYA, boligens areal skal ikke overstige 400 m2 BRA.

§ 6-1.3.2 LNF-områder med eksisterende spredt fritidsboligbebyggelse
Oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det kan oppføres tilbygg og/eller anneks med inntil 50 % av økning av opprinnelig bruksareal

(BRA), på egen eiendom innenfor 25 meter fra fritidsboligens yttervegg. Dersom utvidelsen skjer etappevis, skal utvidet areal samlet ikke overskride begrensningene i punktet foran. Grad av utnytting på fritidseiendommen skal ikke overskride 100 m2 BRA og 100 m2 BYA totalt.

§ 6-1.4 LNF-områder der det tillates nye boenheter i spredt boligbebyggelse

Innenfor området Fossum LSB1 kan det tillates inntil 3 nye boenheter i planperioden (12 år). Innenfor området Monsrud LSB2 kan det tillates inntil 3 nye boenheter i planperioden (12 år). Innenfor området Gansdalen LSB3 kan det tillates inntil 12 nye boenheter i planperioden (12 år).

Følgende vilkår gjelder:

6-1.4.1 Terrenget skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1: 3

6-1.4.2 Det skal ikke bygges på dyrket mark eller vel arrondert dyrkbar mark. Det skal avsettes en buffersone på minimum 15 meter mellom ny eiendom og dyrket mark.

6-1.4.3 Nye byggetiltak skal ikke komme i konflikt med naturverdier eller kulturminner. Søknad om fradeling eller boligbygging i LNF-områder som kan berøre kulturminner, må sendes Kulturminnemyndigheten til uttalelse.

6-1.4.4 På gårdstun og i en 100-meters sone rundt det som er gårdstunets naturlige avgrensning er fradeling ikke tillatt.

6-1.4.5 Fradeling er ikke tillatt nærmere eksisterende turveger og kartfestede stier enn 20 m.

6-1.4.6 Når det på en eiendom A er gitt tillatelse til å fradele en boligeiendom B, skal det på den eiendom B foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligen før det kan gis tillatelse til å oppføre ny bolig eller fradele ytterligere en ny boligeiendom fra eiendom A eller B.

6-1.4.7 Innenfor området Enebakkneset LSB4 kan det tillates inntil 12 nye boenheter i planperioden (12 år). Bebyggelse skal plasseres innenfor formål LSB4, men adkomstvei og tomtegrense kan plasseres utenfor på følgende vilkår: Kommuneplanens generelle bestemmelser om byggegrense skal følges. Avstand til dyrka jord skal være minst 20 meter.

Informasjon:
Avkjørsel skal lokaliseres med tilknytting til kommunal vei, eller ved utvidet bruk av eksisterende avkjørsel i samsvar med rammeplanen for avkjørsler.

Avløp må være sikret på lovlig måte gjennom tilknytting til kommunalt ledningsnett eller ved utslippstillatelse for separat avløpsanlegg.

Kapittel VII Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 6

§ 7-1 Vassdrag

Alle inngrep i selve vassdragene krever reguleringsplan.
Differensiert vassdragsforvaltning følger av § 1-14.6.

Retningslinje: Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag gjelder i og nær vassdrag. Hensikten er å hindre fysiske tiltak som medfører eller kan medføre fare for forringelse av produksjonsmulighetene for fisk og andre ferskvannsorganismer. Statsforvalteren er myndighet etter forskriften.

Kapittel VIII Bestemmelser til hensynssoner

§ 8-1 Faresoner og sikringssoner (pbl § 11-8 a)

§ 8-1.1 Hensynssone – sikring. Vannforsyning, H110_1 og H110_2

I hensynssone for reservevannsforsyning for Dalen vannverk ved Mjøsjøen H110_1 gjelder følgende:

- Det tillates ikke å legge inn vann i fritidsboliger, garasjer og uthus (nye anlegg)
- Ved rehabilitering av avløpsanlegg for eksisterende boliger skal det tas hensyn til reservevannskilden ved valg av ny avløpsløsning.
- Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs.
- Det er ikke tillatt å slippe ut avløpsvann fra bobiler eller lignende.
- Ved oppføring eller endring av landbruksbebyggelse skal det tas hensyn til reservevannkilden

I hensynssone for drikkevannsforsyning for Dalen vannverk ved Vestre Jarsjø H110_2 skal det ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet. Dette gjelder for eksempel bygge- og anleggsvirksomhet som massemottak/uttak, veganlegg, bakkeplanering, alle typer grøfter og annet gravearbeid som ikke har med vannverkenes anlegg og drift å gjøre er forbudt i hensynsonen. Dette gjelder også lagring og annen aktivitet som kan medføre skadelig avrenning, herunder lagring av drivstoff. Ved skogsdrift skal det tas hensyn til drikkevannskilden.
All aktivitet, der det kan være tvil om forurensningsfare, skal forelegges kommunal drikkevannsmyndighet og vannverkseier før aktivitet kan tillates. For alle tiltak som kan få konsekvenser for drikkevannskvaliteten skal det utarbeides en konsekvensanalyse som belyser om tiltaket har påvirkning på vannmengde og -kvalitet både under utførelse og etter tiltaket er ferdig.

For allmenhetens aktiviteter gjelder følgende for enhver som ferdes eller oppholder seg innenfor 50 meter fra Vestre Jarsjø (pbl § 11-11.6):

- Det er ikke tillatt å sette opp telt, hengekøye, eller på annen måte slå leir.
- Det er ikke tillatt å bade eller på annen måte oppholde seg i vann. Dette gjelder også husdyr.
- Det er ikke tillatt å fiske, pilke, krepse, vade, benytte båt eller andre fremkomstmidler i vann, vaske gjenstander, eller utføre lignende aktiviteter i Vestre Jarsjø og tilførselsesbekk.
- Det er ikke tillatt å slippe ut helseskadelige væsker og stoffer eller avløpsvann.

Tilsvarende restriksjoner mot tiltak og aktiviteter trer i kraft for Mjøsjøen H110_1 ved beredskapstilfeller der vannet skal benyttes som drikkevannskilde.

§ 8-1.2 Hensynssone – sikring. Vanninntak i Glomma, H110_3
Innenfor hensynssone sone H110_3 skal det tas hensyn til drikkevannsinntakene for NRVA ved Hammern/Sørumsand. Dette gjelder særskilt for massemottak, masseuttak, snødeponier og tiltak i områder der det potensielt kan være forurenset grunn. Det gjelder også andre tiltak som kan føre til erosjon og utslipp i anleggsperioden.

Retningslinje:
Plan-, bygge- og konsesjonssaker som kan føre til risiko for forurensning av drikkevann skal forelegges NRVA til uttalelse.
NRVA skal varsles ved akutt forurensing innenfor hensynssonen, eller ved mistanke om potensiell akutt forurensning.
Ved fylkesvei 171 Haldenveien - Bingsfoss bru er veitrafikkulykker en forurensningsrisiko. Det bør skiltes med hensyn til «nedslagsfelt for drikkevann» med alarmtelefonnummer.

§ 8-1.3 Hensynssone – sikring. Jernbanetunell, H130_1
Innenfor sone H 130 (eksisterende tunneltrasé for jernbane) tillates ikke bygge- og anleggstiltak som kan påvirke tunnelen uten at det foreligger tillatelse fra berørt samferdselsmyndighet. Dette gjelder alle tiltak som innebærer betydelige inngrep i grunnen, herunder sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner.

§ 8-1.4 Hensynssone – sikring. Miljøsone/byggegrense langs E6, H130_2
Langs E6 skal det være en miljøsone/byggegrense som vist på plankartet. Byggeforbudsonen gjelder ikke for næringsformål som er avsatt i kommuneplankartet. Tilbygg, påbygg, ombygging og gjenoppbygging av boliger og nye garasjer i eksisterende boligområder tillates, men ikke nye boenheter.

§ 8-1.5 Hensynssone – sikring. Sentralrenseanlegg og vannforsyningsanlegg, H190_1 – H190_3
Innenfor H190 skal det tas hensyn til renseanlegg eller vannforsyningsanlegg under bakken. Dette gjelder særskilt ved betydelige inngrep i grunnen, herunder sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner.

Retningslinje: Plan-, bygge- og konsesjonssaker innenfor hensynssonen skal forelegges NRVA til uttalelse.

§ 8 -1.6 Hensynsone – sikring. Vannforsyningsanlegg - drikkevannsbasseng, H190_4 - H190_16
Innenfor hensynssonen tillates ikke plassering av bygg, sprengningsarbeider eller andre tiltak som kan komme i konflikt med hensyn til drikkevannsbassenget.

§ 8 -1.7 Hensynsone – sikring. Vannforsyningsanlegg - hovedledninger, H190_17
Innenfor hensynssonen skal det tas hensyn til renseanlegg eller vannforsyningsanlegg under bakken. Dette gjelder særskilt ved plassering av bygg, sprengningsarbeider, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner.

Retningslinje: Plan-, bygge- og konsesjonssaker innenfor hensynssonen skal forelegges NRVA til uttalelse.

§ 8-1.8 Hensynssone – fare. Kvikkleire, H310
Undernummerering av faresoner for kvikkleire samsvarer med NVEs nummerering av de tilsvarende faresonene.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

§ 8-1.9 Hensynssone – fare for flom i Glomma, Nitelva og Leira sør for Leirsund bru H320_1
Innenfor hensynssonen er det fare for flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde. Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen skal tiltak etter sikkerhetsklasse F1 og F2 plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i henhold til teknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og tilhørende veiledning. NVEs retningslinjer 2/2011 ”Flaum og skredfare i arealplanar” skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

Ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b) d), g), k), l) og m) innenfor hensynssonen må det utarbeides reguleringsplan, dersom området ikke allerede er regulert eller inntatt i kommuneplanbestemmelsene § 2-2.1.

Innenfor hensynssonen skal avløp og vannforsyning ha tilbakeslagsventil.

§ 8-1.10 Hensynssone – fare for flom i Leira nord for Leirsund bru H320_2
Innenfor hensynssonen er det fare for flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde..
Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen skal tiltak etter sikkerhetsklasse F1 og F2 plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i henhold til teknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og tilhørende veiledning. NVEs retningslinjer 2/2011 ”Flaum og skredfare i arealplanar” skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

Ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b) d), g), k), l) og m) innenfor hensynssonen må det utarbeides reguleringsplan, dersom området ikke allerede er regulert eller inntatt i kommuneplanbestemmelsene § 2-2.1.

Innenfor hensynssonen skal avløp og vannforsyning ha tilbakeslagsventil.

Retningslinje: Hensynssonen har ikke tatt høyde for nødvendig sikkerhetsmargin/klimapåslag på 20 %. Merk at for tiltak her vil også krav i TEK17 § 7-2 gjelde.

§ 8-1.11 Hensynssone – fare. Flom langs Sagelva, H320_3
Innenfor hensynssonen er det fare for oversvømmelse/flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde. Tiltak etter sikkerhetsklasse F2 200-års flom, jf. TEK17 § 7-2, tillates ikke, uten at disse er beregnet til å tåle belastning fra 200-års flom/tilstrekkelig flomsikring er etablert I større byggeprosjekter skal reguleringsplan avklare løsninger for flomsikring. Flomsikringstiltak, herunder ev. byggeforbud eller forbud mot å øke andel tette flater på tomten, skal avklares i det enkelte tilfelle.

Retningslinje: Hensynssonen har ikke tatt høyde for nødvendig sikkerhetsmargin/klimapåslag på 30 cm. Merk at for tiltak her vil også krav i TEK17 § 7-2 gjelde.

§ 8-1.12 Hensynssone – fare. Flom i bekker med årssikker vannføring, H320_4
Innenfor hensynssonen er det fare for oversvømmelse/flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde, og TEK17 § 7-2 gjelder. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som hindrer nødvendig avrenning til vassdraget. Nye bygninger tillates ikke oppført.

Ved tiltak på ledningsnettet langs strekninger i hensynssonene for bekker med årssikker vannføring, hvor det tidligere er gjennomført bekkelukkinger, skal det velges løsninger som sikrer framtidige åpne vannveier.

Retningslinje: Hensynssonen har ikke tatt høyde for nødvendig sikkerhetsmargin/klimapåslag på 30 cm. Merk at for tiltak her vil også krav i TEK17 § 7-2 gjelde.

§ 8-1.13 Hensynssone – fare. Ammunisjonslageret Dumpa, H350_1
Det tillates ikke etablert boliger, større kontorer, forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager eller handlesentre innenfor hensynssonen.

§ 8-1.14 Hensynssone – fare. Industri på Nesa sør, H350_2
Det tillates ikke etablert større kontorer, forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager eller handlesentre innenfor hensynssonen. Før det eventuelt reguleres nye boliger i den delen av hensynssonen som er satt av til kombinerte formål, skal det foreligge vurderinger som slår fast at risikoen for helseskader ved utslipp fra Dynea er akseptabelt lav. Reguleringsplaner for boliger innenfor dette området må sikre gode evakueringsmuligheter og vurdere ulike tiltak for å redusere faren for skader ved slike utslipp.

Retningslinje: Dynea næringspark sin vurdering av sikkerhet/risiko skal vektlegges ved vurdering av nye etableringer i innenfor hensynssonen.

§ 8-1.15 Hensynssone – fare. Industri i Ekornesveien, H350_3
Det er ikke tillatt med oppføring av nye boenheter innenfor angitt hensynssone i plankart.

§ 8-1.16 Hensynssone – fare. Høyspenningsanlegg, H370_1 – H370_4
Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings kraftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m.).

Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

Retningslinje:Ved valg av bygningsmessige løsninger nær hensynsonen skal det tas hensyn til at høyspenningsanleggene kan begrense brannvesenets innsatsmuligheter ved bruk av høydemateriell.
Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensynstas ved tiltak.
Høyspenningsanlegget kan generere eletromagnetiske felt utover hensynssonen.
Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.

§ 8-1.17 Hensynssone – fare. Atomreaktor på Kjeller, H390_1
Det er ikke tillatt å etablere nye boenheter, skoler eller barnehager eller opprette eiendommer til disse formålene innenfor sonen. I reguleringsplan kan det åpnes for fradeling som har til hensikt å tilrettelegge for dekommisjonering av anlegget. Det er ikke tillatt å hensette objekter innenfor sonen slik at disse kan blokkere atomanleggets rømningsveier.

§ 8-1.18 Hensynssone – fare. Restriksjonsområde for nedlagt avfallsdeponi, H390_2
Innenfor området tillates ikke etablering av teknisk infrastruktur i form av vann-, avløps- og fjernvarmeledninger eller el- og telekabler. Etablering av infrastruktur for håndtering av overvann/sigevann og deponigass er tillatt.

Innenfor sonen kan det i områder som i kommuneplankartet er satt av til næringsvirksomhet, kombinerte formål eller bolig ikke gjennomføres tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, med unntak av de som eksplisitt er nevnt over.

§ 8-2 Soner med særlig angitt hensyn (pbl § 11-8 c)

§ 8-2.1 Hensynssoner med særlig hensyn til friluftsliv, H530_1 – H530_21
Retningslinjer: innenfor områder angitt som hensynssone friluftsliv er det viktige natur-, opplevelses- og nærmiljøverdier, og området skal derfor sikres og tilrettelegges som et lett tilgjengelig frilufts- og nærmiljøområde. Det skal ikke tillates tiltak som er til hinder for allmenn ferdsel etter allemannsretten eller bruk som rekreasjonsområde, og skjøtselen må ha som mål å opprettholde kulturlandskapet med naturlig vegetasjon og fauna. Bruken skal hensynta dyrehold og beitedyr i de deler av området hvor dette er aktuelt.

§ 8-2.2 Hensynssone med særlig hensyn til grønnstruktur, H540_1
Retningslinjer: ved detaljregulering innenfor hensynssonen H540_1 skal det søkes etablert en sammenhengende grønnstrukturforbindelse fra øst til vest gjennom området, som skal inngå som del av et framtidig grøntbelte rundt Lillestrøm.

§ 8-2.3 Hensynsoner med særlige hensyn til naturmiljø; raviner, H560_1 – H560_121
Retningslinjer: Innenfor hensynssonen er det raviner i marin leire. Dette er en trua naturtype med geologisk verdi, og med betydning for biologisk mangfold og klimatilpasning. Oppføring av bygninger og anlegg eller vesentlige terrenginngrep er ikke tillatt innenfor byggegrensen til ravinen jf. § 1- 6.3 byggegrense mot raviner. Se også § 1-15.1 og § 1-15.2.

Ved utgraving, oppfylling, steinsetting, etablering av vei, gang-sykkelvei, eller hogst i en ravine, skal det kunne dokumenteres at eiendommens miljøverdier er kjent og hvordan disse blir ivaretatt.

§ 8-2.4 Hensynssoner med særlig hensyn til kulturmiljø: H570_1 – H570_59
Retningslinjer: innenfor området angitt som hensynssone bevaring av kulturmiljø, må det tas særlig hensyn til bevaring av kulturhistoriske spor som anlegg/installasjoner, bygningsmiljø og kulturlandskap. Ved behandling av plan- og byggesaker eller andre tiltak skal hensyn til kulturmiljø vektlegges.

Tiltak i hensynssonen skal sendes regional og lokal kulturminnemyndighet for uttalelse. Det skal ikke tillates rivning av bebyggelse eller gis tillatelse til større bygge- og anleggstiltak før de kulturhistoriske verdiene er nærmere kartlagt og sikret.

H570_1: området innenfor hensynssonen er et kulturmiljø av nasjonal interesse, registrert i Riksantikvarens NB-register. Innenfor området skal det vises særlige hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling, slik at de kulturhistoriske verdiene ikke svekkes eller forsvinner. Tiltak i hensynssonen skal sendes regional og lokal kulturminnemyndighet for uttalelse.

H570_2 - H570_4:
Områdene er valgt ut som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA). De skal forvaltes slik at landskapets karakter som beskrevet i rapporten Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Akershus, opprettholdes og styrkes. Tiltak i sonen skal sendes regional og lokal kulturminnemyndighet for uttalelse.

§ 8-3 Hensynssoner som er båndlagt (pbl § 11-8, 3.ledd. bokstav d)

§ 8-3.1 Områder båndlagt etter plan- og bygningsloven, H710_1 – H710_4, samt ved Asakskredet

Områdene H710_1 – H710_4 er regulert til bevaring/båndlagt i reguleringsplan.

Innenfor båndleggingssone H710_5 for byggeforbud ved Asakskredet er det byggeforbud etter PBL § 28-1. Tiltak som kan påvirke stabiliteten i området kan ikke iverksettes før søknad som dokumenterer sikkerheten er godkjent og byggeforbudet er opphevet.

§ 8-3.2 Områder båndlagt etter lov om naturvern, H720_1 – H720_11
Områdene er vernet i medhold av lov om naturvern. Vernevedtak og ev. forvaltningsplan for det enkelte området gjelder.

Følgende områder er båndlagt etter vedtak i medhold av lov om naturvern:

- Hensynssone H720_1 Breimosen Naturreservat
- Hensynssone H720_2 Sørumsneset Naturreservat
- Hensynssone H720_3 Jølsen Naturreservat
- Hensynssone H720_4 Råsok Naturreservat
- Hensynssone H720_5 Kongsrudtjern Naturreservat
- Hensynssone H720_6 Nordre Øyeren Naturreservat
- Hensynsone H720_7 Mjøsjødalen naturreservat
- Hensynsone H720_8 Flaen naturreservat
- Hensynsone H720_9 Holmen naturreservat
- Hensynsone H720_10 Stilla og Brauterstilla naturreservat
- Hensynsone H720_11 Høgmåsan naturreservat

§ 8-3.3 Områder båndlagt etter lov om kulturminner, H730_1 – H730_20
Automatisk fredete kulturminner
Arealet er båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.

Fredete bygninger og anlegg
Tiltak på fredete bygninger og anlegg, utover vanlig vedlikehold, er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i et fredet kulturminne sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt utført. Alt vedlikehold må skje med tradisjonelle materialer og metoder, og større vedlikeholdsarbeider bør også meldes fra om. Alle tiltak som kommer i direkte berøring med eller ligger i nærheten av kulturminne eller kulturmiljø fredet etter kulturminneloven skal sendes kulturminneforvaltningen til uttalelse.

Informasjon: Sørum, Frogner gamle og Skedsmo middelalderkirker og middelalderkirkegårder er automatisk fredete. Innenfor middelalderkirkegård er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945.

§ 8-3.4 Områder båndlagt etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner, H735_1 – H735_2
Innenfor sonen gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» (Markaloven)

§ 8-3.5 Områder båndlagt etter energiloven, H740_1 – H740_2
Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Retningslinje: Det er varslingsplikt for sprengningsarbeid øvrig anleggsarbeid og skogsarbeid nærmere enn 30 m. målt horisontalt fra nærmeste strømførende linje. Se informasjon på https://www.statnett.no/om-statnett/vare-anlegg-i-drift/arbeid-nar-hoyspentanlegg/ og publikasjonen «Anleggsmaskiner og elektriske anlegg».

§ 8-4 Hensynssoner for felles planlegging (pbl. § 11-8, bokstav e)

§ 8-4.1 Sone med krav om felles planlegging H810_1 - H810_4
I hensynssonene H810_1 i Lillestrøm by, og H810_2 på Strømmen som omfatter framtidig sentrumsformål, SF38, SF39 og SF42, skal samarbeides om kvartalsvis felles planlegging. I områder som naturlig henger sammen, eller som har behov for felles infrastruktur, kan kommunen kreve at samarbeidsområdet utvides til å omfatte flere kvartal. Det samme gjelder H810_3 på Hvam, og H810_4 som er område SF47 og SF48 på Strømmen

Kommunen kan etter en vurdering, tillate at enkeltgrunneiere fremmer forslag til reguleringsplan for et helt kvartal, når det kan dokumenteres seriøse forsøk på å få til et samarbeid om felles planlegging, i tråd med kommunens målsettinger for sentrumsutvikling.

Kapittel IX Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 9-1 Bestemmelsesområder for miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (pbl § 11-9.6)

§ 9-1.1 Bestemmelsesområder for boligfelt med særlige hensyn i Lillestrøm by #6_1 til #6_21
Innenfor disse områdene skal alle nye tiltak bidra til å videreføre eksisterende bebyggelsesstruktur. Med bebyggelsesstruktur menes her hvordan bygningene er plassert på eiendommen i forhold til vei eller gate.

Gesimshøyde skal ikke overskride 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. I områder der det må tas hensyn til flom jf. § 1-20, skal nødvendig heving av gulvnivå kunne legges til ved beregning av gesimshøyde.

For eneboliger og tomannsboliger skal garasje være frittstående, innvendige biloppstillingsplasser skal ikke være en del av husets 1.etasje/underetasje. For boliger i konsentrert småhusbebyggelse skal garasjer være i fellesanlegg.

I område # 6_2 og # 6_ 6 skal boligene ha flatt tak eller pulttak.
I øvrige områder skal boligene ha saltak eller valmtak.

I område # 6_9 (kun i Odalsgata) og # 6_ 20 kan bygningene ha mur/pusset mur som hovedmateriale i fasaden.

I område # 6_4 og # 6_ 6 kan bygningene ha platekledning som hovedmateriale i fasaden, i tillegg til tre.

I øvrige områder skal bygningene ha tre som hovedmateriale i fasaden.

§ 9-1.2 Bestemmelsesområder for stille områder #6_22 til #6_29.
Områdene omfatter kirkegårder og viktige tettstedsnære friluftslivsområder som er lite påvirket av støy. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen, skal søkes lokalisert og utformet slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes. Kollektiv-, gang- og sykkel-

eller trafikksikkerhetstiltak som ikke endrer støyforholdene vesentlig i stille soner vil kunne gjennomføres uten samtidig utbedring av støyforholdene.

Kapittel X Vedlegg

a) Byromsnorm for sentrumsområder
b) Temakart - Indre sone og ytre sone
c) Temakart - Parkeringsbestemmelsessoner
d) Temakart - Støybestemmelsessoner
e) Holdningsklasser for avkjørsler
f) Konsesjonsområde for fjernvarme
g) Restriksjonsområde ved Kjeller flyplass
h) Geoteknisk rapport med presiseringer fra kommunen
i) Oversikt over eksisterende bolig- og fritidseiendommer i LNF-spredt bebyggelse (ikke vedlagt ennå, må på høring)
j) Oversiktsliste over bygninger med høy kulturminneverdi (VK1)

Kartvedlegg b), c), d), e) og f) finnes som temakart under kartlag *Temadata fra kommuneplan* på kommunens kartportal. På kartportalen vises den nøyaktige avgrensningen av sonene.

Lillestrøm kommune

Kommunedelplan

36/5/0/0

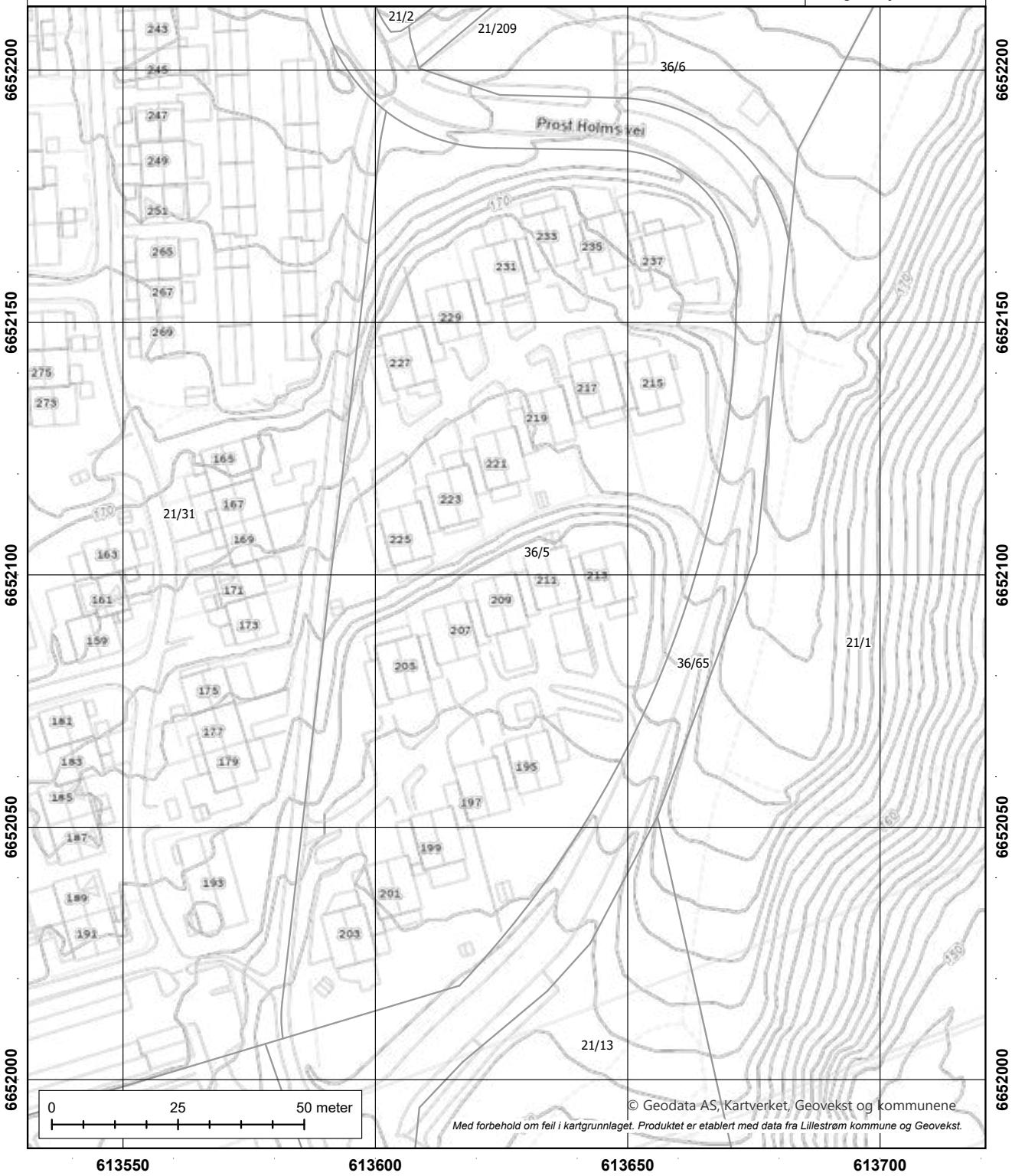
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.10.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Matrikkelrapport **MAT0001**

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3205 - LILLESTRØM
Gårdsnummer:	36
Bruksnummer:	5

Utskriftsdato/klokkeslett:	28.10.2026 kl. 08:25
Produsert av:	3030 Lillestrøm Innsyn01-

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	28.04.1983
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 36 / 5	11 039,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		948722852	VESTVOLLEN TERRASSE BORETTSLAG		Postboks 323 2001 LILLESTRØM	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		948722852	VESTVOLLEN TERRASSE BORETTSLAG		Postboks 323 2001 LILLESTRØM	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6652118	613616		11 039,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til: 3205 - 36/5 Omnummerert fra: 3030 - 36/5			

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3030 - 36/5 Omnummerert fra: 0231 - 36/5			
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	28.04.1983				
Kart- og delingsforretning		Rolle / Matrikkelenhet / Arealendring Avgiver 0231 - 36/2 −11 047 Mottaker 0231 - 36/5 11 047			

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	195			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
				6652062	613630	Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	197			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
				6652055	613619	Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	199			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
				6652046	613611	Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
									Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	201			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	

						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo
			6652037	613603		Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET
						Tettsted:	801	Oslo

Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**			**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	203			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
				6652029	613595	Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**			**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	205			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
				6652082	613606	Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**			**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	207			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
				6652089	613617	Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**			**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	209			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
				6652095	613625	Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**			**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	211			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
				6652099	613634	Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	213			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
				6652100	613644	Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	215			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
				6652138	613655	Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	217			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
				6652137	613642	Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	219			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
				6652131	613632	Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	221			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
				6652122	613624	Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	223			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
				6652115	613615	Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	

						Tettsted:	801	Oslo
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**		**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	225			Grunnkrets	0418	Kjeller 18
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo
				6652107	613605	Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET
						Tettsted:	801	Oslo
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**		**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	227			Grunnkrets	0418	Kjeller 18
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo
				6652142	613605	Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET
						Tettsted:	801	Oslo
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**		**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	229			Grunnkrets	0418	Kjeller 18
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo
				6652151	613615	Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET
						Tettsted:	801	Oslo
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**		**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	231			Grunnkrets	0418	Kjeller 18
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo
				6652161	613626	Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET
						Tettsted:	801	Oslo
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**		**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	233			Grunnkrets	0418	Kjeller 18
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo
				6652167	613634	Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET
						Tettsted:	801	Oslo
Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**		**Atkomstpunkt** Nei
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	235			Grunnkrets	0418	Kjeller 18
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen

			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101 Skedsmo
			6652165	613643		Postnr.område:	2019 SKEDSMOKORSET
						Tettsted:	801 Oslo

Adressetype	**Adressenavn** **Adressetilleggsnavn**	**Adressekode** **Kildekode**	**Adressenr** **Koord.syst.**	**Nord**	**Øst**	**Kretser**			**Atkomstpunkt**
Vegadresse	Prost Holms vei	16216	237			Grunnkrets	0418	Kjeller 18	Nei
						Stemmekrets:	4	Holt/Vestvollen	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060101	Skedsmo	
				6652162	613655	Postnr.område:	2019	SKEDSMOKORSET	
						Tettsted:	801	Oslo	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	6 865 933			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	123	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	14.12.1984
	Nord: 6652063	Øst:	613631	Bruksareal totalt:	123			Tatt i bruk:	02.09.1985
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Kjede/atriumhus			Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:	Elektrisitet								
Oppvarming:	Elektrisk								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	54	0	54	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16216 Prost Holms vei 195	H0101	Bolig	123	6	Kjøkken	1	2	36/5

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		A/S SKEDSMO BOLIGBYGGELAG		ALEX. KIELLANDSGATEN 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr: 6 865 941
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6652081 Øst: 613606
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Kjede/atriumhus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	123	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	14.12.1984	
Bruksareal totalt:	123			Tatt i bruk:	02.09.1985	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	54	0	54	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16216 Prost Holms vei 205	H0101	Bolig	123	6	Kjøkken	1	2	36/5

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		A/L SKEDSMO BOLIGBYGGELA		ALEX. KIELLANDSGATE 19 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr: 6 865 968
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6652137 Øst: 613655
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Kjede/atriumhus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer		
Bruksareal bolig:	123	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:		
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	14.12.1984	
Bruksareal totalt:	123			Tatt i bruk:	02.09.1985	
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:		
Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:		
Bruttoareal totalt:	0					

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	54	0	54	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16216 Prost Holms vei 215	H0101	Bolig	123	6	Kjøkken	1	2	36/5

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A/L		ALEX.KIELLANDSGATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr: 6 865 976
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6652143 Øst: 613606
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Kjede/atriumhus
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet
Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	123	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	14.12.1984
Bruksareal totalt:	123			Tatt i bruk:	02.09.1985
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:		Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	54	0	54	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16216 Prost Holms vei 227	H0101	Bolig	123	6	Kjøkken	1	2	36/5

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BBL A/L		ALEX. KIELLANDSGATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr:	19 339 793			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	123	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	14.12.1984
	Nord: 6652160	Øst: 613625		Bruksareal totalt:	123	Avløp:		Tatt i bruk:	02.09.1985
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Kjede/atriumhus			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	54	0	54	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16216 Prost Holms vei 231	H0101	Bolig	123	6	Kjøkken	1	2	36/5

Bygningsnr:	19 339 807			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	123	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	14.12.1984
	Nord: 6652151	Øst: 613615		Bruksareal totalt:	123	Avløp:		Tatt i bruk:	02.09.1985
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Kjede/atriumhus			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	54	0	54	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16216 Prost Holms vei 229	H0101	Bolig	123	6	Kjøkken	1	2	36/5

Bygningsnr:	19 339 815			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	123	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	14.12.1984
	Nord: 6652166	Øst: 613635		Bruksareal totalt:	123	Avløp:		Tatt i bruk:	02.09.1985
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Kjede/atriumhus			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	54	0	54	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16216 Prost Holms vei 233	H0101	Bolig	123	6	Kjøkken	1	2	36/5

Bygningsnr:	19 339 823			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	123	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	14.12.1984
	Nord: 6652165	Øst: 613646		Bruksareal totalt:	123	Avløp:		Tatt i bruk:	02.09.1985
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Kjede/atriumhus			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	54	0	54	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16216 Prost Holms vei 235	H0101	Bolig	123	6	Kjøkken	1	2	36/5

Bygningsnr:	19 339 831			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	123	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	14.12.1984
	Nord: 6652162	Øst: 613658		Bruksareal totalt:	123	Avløp:		Tatt i bruk:	02.09.1985
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Kjede/atriumhus			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	54	0	54	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16216 Prost Holms vei 237	H0101	Bolig	123	6	Kjøkken	1	2	36/5

Bygningsnr:	19 339 858			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	123	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	14.12.1984
	Nord: 6652108	Øst: 613606		Bruksareal totalt:	123	Avløp:		Tatt i bruk:	02.09.1985
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Kjede/atriumhus			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	54	0	54	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16216 Prost Holms vei 225	H0101	Bolig	123	6	Kjøkken	1	2	36/5

Bygningsnr:	19 339 866			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	123	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	14.12.1984
	Nord: 6652115	Øst: 613616		Bruksareal totalt:	123	Avløp:		Tatt i bruk:	02.09.1985
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Kjede/atriumhus			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	54	0	54	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16216 Prost Holms vei 223	H0101	Bolig	123	6	Kjøkken	1	2	36/5

Bygningsnr:	19 339 874			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	123	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	14.12.1984
	Nord: 6652123	Øst: 613625		Bruksareal totalt:	123	Avløp:		Tatt i bruk:	02.09.1985
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Kjede/atriumhus			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	54	0	54	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16216 Prost Holms vei 221	H0101	Bolig	123	6	Kjøkken	1	2	36/5

Bygningsnr:	19 339 882			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	123	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	14.12.1984
	Nord: 6652137	Øst: 613644		Bruksareal totalt:	123	Avløp:		Tatt i bruk:	02.09.1985
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Kjede/atriumhus			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	54	0	54	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16216 Prost Holms vei 217	H0101	Bolig	123	6	Kjøkken	1	2	36/5

Bygningsnr:	19 339 890			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	123	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	14.12.1984
	Nord: 6652131	Øst: 613635		Bruksareal totalt:	123	Avløp:		Tatt i bruk:	02.09.1985
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Kjede/atriumhus			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	54	0	54	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16216 Prost Holms vei 219	H0101	Bolig	123	6	Kjøkken	1	2	36/5

Bygningsnr:	19 339 904			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	123	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	14.12.1984
	Nord: 6652094	Øst: 613625		Bruksareal totalt:	123	Avløp:		Tatt i bruk:	02.09.1985
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Kjede/atriumhus			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	54	0	54	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16216 Prost Holms vei 209	H0101	Bolig	123	6	Kjøkken	1	2	36/5

Bygningsnr:	19 339 912			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	123	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	14.12.1984
	Nord: 6652088	Øst: 613615		Bruksareal totalt:	123	Avløp:		Tatt i bruk:	02.09.1985
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Kjede/atriumhus			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	54	0	54	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16216 Prost Holms vei 207	H0101	Bolig	123	6	Kjøkken	1	1	36/5

Bygningsnr:	19 339 920			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	123	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	14.12.1984
	Nord: 6652099	Øst: 613635		Bruksareal totalt:	123	Avløp:		Tatt i bruk:	02.09.1985
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Kjede/atriumhus			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	54	0	54	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16216 Prost Holms vei 211	H0101	Bolig	123	6	Kjøkken	1	2	36/5

Bygningsnr:	19 339 939			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	123	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	14.12.1984
	Nord: 6652099	Øst: 613646		Bruksareal totalt:	123	Avløp:		Tatt i bruk:	02.09.1985
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Kjede/atriumhus			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	54	0	54	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16216 Prost Holms vei 213	H0101	Bolig	123	6	Kjøkken	1	2	36/5

Bygningsnr:	19 339 947			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	123	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	14.12.1984
	Nord: 6652028	Øst: 613595		Bruksareal totalt:	123	Avløp:		Tatt i bruk:	02.09.1985
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Kjede/atriumhus			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	54	0	54	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16216 Prost Holms vei 203	H0101	Bolig	123	6	Kjøkken	1	2	36/5

Bygningsnr:	19 339 955			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	123	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	14.12.1984
	Nord: 6652038	Øst: 613604		Bruksareal totalt:	123	Avløp:		Tatt i bruk:	02.09.1985
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Kjede/atriumhus			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	54	0	54	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16216 Prost Holms vei 201	H0101	Bolig	123	6	Kjøkken	1	2	36/5

Bygningsnr:	19 339 963			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	123	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	14.12.1984
	Nord: 6652057	Øst: 613621		Bruksareal totalt:	123	Avløp:		Tatt i bruk:	02.09.1985
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Kjede/atriumhus			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	54	0	54	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16216 Prost Holms vei 197	H0101	Bolig	123	6	Kjøkken	1	2	36/5

Bygningsnr:	19 339 971			Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:				Bruksareal bolig:	123	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem:	EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	14.12.1984
	Nord: 6652048	Øst: 613613		Bruksareal totalt:	123	Avløp:		Tatt i bruk:	02.09.1985
Bygningsendringskode:				Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Kjede/atriumhus			Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig			Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer

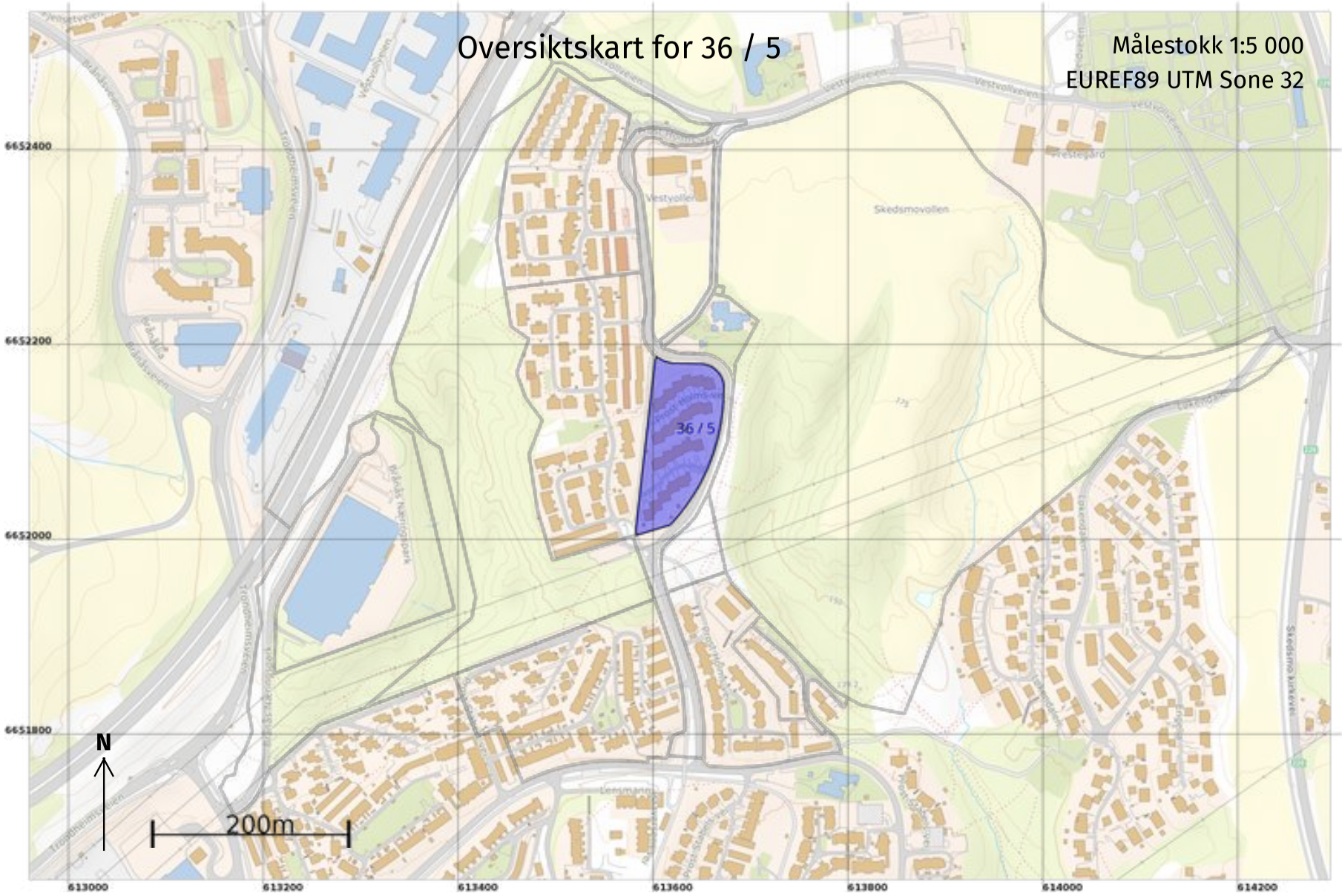
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	54	0	54	0	0	0
H01	1	69	0	69	0	0	0

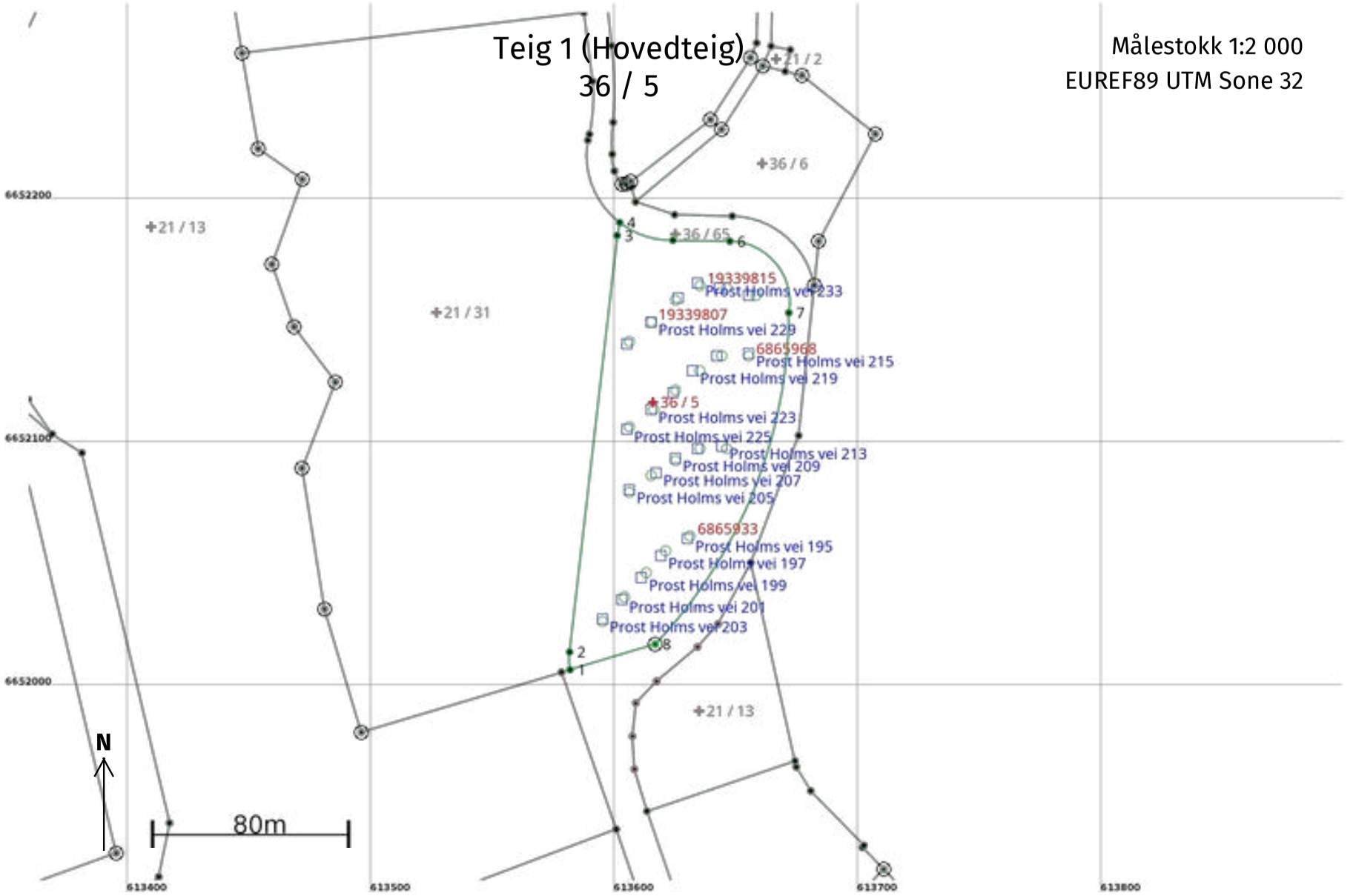
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16216 Prost Holms vei 199	H0101	Bolig	123	6	Kjøkken	1	2	36/5

Oversiktskart for 36 / 5

Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 32




Teig 1 (Hovedteig)
36 / 5
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
21 / 2
36 / 6
21 / 13
36 / 65
21 / 31
19339815
Prost Holms vei 233
19339807
Prost Holms vei 229
6865968
Prost Holms vei 215
Prost Holms vei 219
36 / 5
Prost Holms vei 223
Prost Holms vei 225
Prost Holms vei 213
Prost Holms vei 209
Prost Holms vei 207
Prost Holms vei 205
6865933
Prost Holms vei 195
Prost Holms vei 197
Prost Holms vei 199
Prost Holms vei 201
Prost Holms vei 203
21 / 13
6652200
6652100
6652000
613400
613500
613600
613700
613800
N
80m

Areal og koordinater

Areal: 11 039,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6652118 **Øst:** 613616

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6652008,14	613581,69		Umerket	10 Terrengmålt	13	26,99
			7,29			13	
2	6652015,41	613581,54		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			172,21				
3	6652186,51	613601,08		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			5,41				
4	6652191,82	613602,14		Umerket	10 Terrengmålt	13	-34,99
			23,40			13	
5	6652184,55	613623,93		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			23,41				
6	6652184,16	613647,34		Umerket	10 Terrengmålt	13	24,99
			43,21			13	
7	6652154,80	613671,51		Umerket	10 Terrengmålt	13	199,95
			150,31			13	
8	6652018,63	613616,67	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
			36,52				

DAGBOKFØRT

28.09.89 09196

SORENSKRIVEREN I
NEDRE ROMERIKE

S T R Ø M M E N H E R R E D S R E T T

Skjønn avhjemlet den 21. juni 1989 i sak B. 23/1985.

Rettens formann: Herredsrettsdommer Odd Jarl Pedersen.

Skjønnsmenn: Ingeniør Anfinn Hansen, Oslo,
Herredsskogmester Gudbrand Gisleberg, Nittedal,
Gårdbruker Lars Hoel, Skedsmo,
Gartner Nils Jørgensen, Lørenskog (ikke for takstnr. 50)
Oppmålingssjef Alf Trengereid, Nittedal (bare for takstnr. 50).

Saksøker: Statkraft, Postboks 5091, Majorstua, 0301 Oslo 3.

Prosessfullmektig: Advokat Tallag Andersen, Drammensveien 10, 0255 Oslo 2.

De saksøkte:

T.nr. 8: Trygve Leirud, 2045 Leirsund.

Prosessfullmektig: Advokat Frithjof B. Sigmond, Øvre Slottsgate 14, 0157 Oslo 1.

T.nr. 22: Magne O. Høgslund, Postboks 8, 2020 Skedsmokorset

Prosessfullmektig: Advokat Frithjof B. Sigmond.

T.nr. 23: Martin J. Jonsrud, 2045 Leirsund.

Prosessfullmektig: Advokat Børge Rattsø, v/advokat Frithjof B. Sigmond.

T.nr. 25: Vestvollen terrasse Borettslag, Alexander Kiellandsgt. 10, 2000 Lillestrøm.

Prosessfullmektig: Advokat Frithjof B. Sigmond.

T.nr. 28: A/S Betongindustri, Prost Stabells vei 2, 2007 Kjeller.

Prosessfullmektig: Advokat Børge Rattsø, v/advokat Frithjof B. Sigmond.

T.nr. 29: Arka R.Simensen A/S, Postboks 3, 1473 Skårer.

Prosessfullmektig: Advokat Frithjof B. Sigmond.

T.nr. 30: Transportsentralen-Lillestrøm, Hvamsvingen 8, 2013 Skjetten.

Prosessfullmektig: Advokat Frithjof B. Sigmond.

T.nr. 32: A/S Arne Aarvold Eiendom, Postboks 6, 2007 Kjeller.

Prosessfullmektig: Advokat Børge Rattsø, v/advokat Frithjof B. Sigmond.

T.nr. 32 B: Brånås Industrier A/S, Postboks 23, 2007 Kjeller.

Prosessfullmektig: Advokat Frithjof B. Sigmond.

T.nr. 39: Norges Kjøtt- og Fleskesentral, Lørenveien 37, 0585 Oslo 5.

Prosessfullmektig: Advokat Frithjof B. Sigmond.

T.nr. 45: Egil A. Braathen A/S, og Egil Braathen.

Prosessfullmektig: Advokat Frithjof B. Sigmond.

T.nr. 48: Sanne A/S, Tangerudveien 61, 0982 Oslo 9.

Prosessfullmektig: Advokat Frithjof B. Sigmond.

T.nr. 49: Hjørdis Tangeruds bo, v/Oslo skifterett, v/advokat Aksel Heiberg, Prinsensgt. 22, 0157 Oslo 1.

Prosessfullmektig: Advokat Frithjof B. Sigmond.

T.nr. 50, parsell I, V, IX: Oslo kommune, Rådhuset, 0037 Oslo 1.

Prosessfullmektig: Kommuneadvokaten i Oslo, v/advokat Helge Skaaraas, Rådhuset, 0037 Oslo 1.

T.nr. 51: Olav Storvik, Eneboveien 7, 0980 Oslo 9.

Prosessfullmektig: Advokat Frithjof B. Sigmond.

T.nr. 52: Ludvig Oftedal, Eneboveien 9, 0980 Oslo 9.

Prosessfullmektig: Advokat Frithjof B. Sigmond.

T.nr. 53: Willy Andersen, Stovnerveien 3, 0980 Oslo 9.

Prosessfullmektig: Advokat Frithjof B. Sigmond.

T.nr. 56: Tor Andersen, Lindåsveien 14, 1089 Oslo 10.

Prosessfullmektig: Advokat Frithjof B. Sigmond.

T.nr. 57: Mallin A/S, v/Selvaagbygg A/S, Holmenveien 19, 0374 Oslo 3.

Prosessfullmektig: Frithjof B. Sigmond.

T.nr. 58: B.A. Sandberg A/S, Solheimsveien 4, 1473 Skårer

Prosessfullmektig: Advokat Børge Rattsø, v/advokat Frithjof B. Sigmond.

T.nr. 60: Einar Staff Eiendomsselskap A/S, Solheimsveien 3, 1473 Skårer.

Prosessfullmektig: Advokat Frithjof B. Sigmond.

T.nr. 61: Jonas Hauger A/S og Kjell Hauger, 1473 Skårer.

Prosessfullmektig: Advokat Frithjof B. Sigmond.

T.nr. 63 b: Sverre Asbjørn Damm, Ludvig Karstens vei, 1064 Oslo 10.

Prosessfullmektig: Advokat Børge Rattsø, v/advokat Frithjof B. Sigmond.

T.nr. 65: Birger Kirkeby, Mariholtvei 90, 1473 Skårer.

Prosessfullmektig: Advokat Øistein Sverre, v/advokat Frithjof B. Sigmond.

T.nr. 65 b: Ellen Tangen og Magne Håland.

Prosessfullmektig: Advokat Birger Olafsen, v/advokat Frithjof B. Sigmond.

T.nr. 66: OBOS, Hammersborg torv 1, 0179 Oslo 1.

Prosessfullmektig: Advokat Birger Olafsen, v/advokat Frithjof B. Sigmond.

T.nr. 68: Per Lie Ulven, Refstad alle 36, 0586 Oslo 5.

Prosessfullmektig: Advokat Frithjof B. Sigmond.

T.nr. 76: Kari T. Storsul, Slimeveien, 1277 Oslo 12.

Prosessfullmektig: Advokat Frithjof B. Sigmond.

T.nr. 77: Ivar Merlid, Enebakkveien 703, 1295 Oslo 12.

Prosessfullmektig: Advokat Frithjof B. Sigmond.

T.nr. 78: Hugo Finstad, Drammensveien 82 D, 0271 Oslo 2.

Prosessfullmektig: Advokat Frithjof B. Sigmond.

T.nr. 79: Bodd Eiendom A/S, Dokkveien 1, 0250 Oslo 2.

Prosessfullmektig: Advokat Børge Rattsø, v/advokat Frithjof B. Sigmond.

T.nr. 80: Anne Marie Vefald, Maurtuvn., 1291 Oslo 12.

Prosessfullmektig: Advokat Frithjof B. Sigmond.

T.nr. 87: Birger Løvland, 1415 Oppegård.

Prosessfullmektig: Advokat Birger Olafsen, v/advokat Frithjof B. Sigmond.

T.nr. 89: Leif Engebretsen og Roy Engebretseen, Tusseveien 4, 1415 Oppegård.

Prosessfullmektig: Advokat Frithjof B. Sigmond.

6

T.nr. 91: Steinar Andersen, Øvreveien 19, 1405 Langhus.

Prosessfullmektig: Advokat Frithof B. Sigmond.

T.nr. 92: Truls Nilsen og Siri Melvold, Skiveien 242, 1415 Oppegård.

Prosessfullmektig: Advokat Fritjof B. Sigmond.

1. INNLEDNING

Statkraft (tidligere Norges Vassdrags- og Elektrisitetsvesen) har anlagt en høyspent kraftlinje med 420 kV nominell spenning på strekningen fra Frogner transformatorstasjon i Sørum til Follo transformatorstasjon i Ås kommune (Follolinjen). Det er en strekning på 46,4 km. Strømmen herredsrett avhjemlet den 13. oktober 1988 skjønn for fastsettelse av erstatningene, men slik at krav basert på helseskade og ubehag som følge av de elektriske og magnetiske felter fra kraftlinjen ble utsatt. Skjønn for avgjørelse av de utsatte krav ble inkaminert i Lørenskog Rådhus den 29. mai 1989. Befaring av de aktuelle takstnummer ble gjennomført den 30. og 31. mai 1989 og med prosedyre den 1. og 2. juni 1989.

Retten oppnevnte ved kjennelse av 21. februar 1989 professor Anders Ahlbom, Karolinska Instituttet, Institutt for miljømedisin, Stockholm, og dr. philos. Georg Thommessen, Statens institutt for strålehygiene, som sakkyndige. De har hatt dette mandat:

"De sakkyndige skal redegjøre for i hvilken utstrekning det er holdepunkter for fare for helseskade eller annen medisinsk virkning, herunder ubehag ved eksponering fra lavfrekvente og/eller magnetiske felt fra kraftledninger med 420 kV driftsspenning."

2. DET ELEKTRISKE OG DET MAGNETISKE FELT VED HØYSPENTLEDNINGER

En høyspentledning består av tre ledninger (faser) som hver fører en vekselstrøm med frekvens 50 Hz. Når strømmen drives gjennom ledningene av vekselspenningen, omgir den seg med to ulike typer av fysisk betingede felt. Det ene er et elektrisk felt, og det andre er et magnetisk felt. Som en samle-betegnelse brukes "elektromagnetiske felt".

Feltenes styrke fra hver av linjens ledninger er isolert sett sterkere enn de felt som oppstår fra de tre ledninger samlet. Det skyldes at spenningen, og derved også strømmen i en ledning, er faseforskjøvet i forhold til de to andre, og slik at summen, regnet vektorielt, til enhver tid er null.

Hverken det elektriske eller det magnetiske felt avgir ioniserende stråling, som bl.a. omfatter radioaktiv stråling. Det er vel kjent at ioniserende stråling kan skade cellenes kjerne og reguleringsmekanismer, og således er klart helseskadelig. Spørsmålet i denne sak blir om også de elektromagnetiske felt, som har en helt annen virknings-mekanisme, kan påvirke vevene og livsprosessene i kroppen på en helseskadelig måte.

De elektromagnetiske felt kan forårsake elektriske strømmer i levende vev, og derigjennom påvirke sansene, sentralnerve-system, hjertefunksjonen og vevs- og cellekulturen. Men slike effekter er først funnet ved strømtettheter som er langt større enn de som er aktuelle fra en høyspentlinje. Når det likevel kan reises spørsmål om helseskade i forbindelse med elektromagnetiske felt fra høyspentlinjer, er det fordi det på statistisk (epidemiologisk) grunnlag er funnet en sammenheng mellom bosted nær høyspentledninger og en mindre overhyppighet av visse former for kreft. Det faktiske grunnlag for grunn-eiernes krav er således en epidemiologisk betinget, men ikke fysiologisk forklarende, mistanke om at elektromagnetiske felt kan være helseskadelig.

2.1. Det elektriske felt.

Spenningen på hver av ledningene setter opp et elektrisk felt mot omgivelsene. Det elektriske feltet skjermes av husvegger, slik at det praktisk talt ikke trenger igjennom. Også vegitasjon vil til en viss grad virke skjermende, men avhengig av fuktigheten. Feltet trenger i svært liten grad inn i kroppen. Praktisk enhet for elektrisk feltstyrke i forbindelse med høyspentlinjer er kilovolt pr. meter (kV/m).

For en gitt høyspentledning vil styrken av det elektriske feltet i praksis være særlig avhengig av spenningen på ledningen, men noe også av opphengningsgeometrien, den lokale topografi og vegitasjonen rundt målepunktet. Styrken avtar med kvadratet på avstanden fra linjen. Det betyr at både ledningens høyde over terreng og målepunktets avstand på bakken fra linjens senter, vil være bestemmende for feltets styrke på et gitt punkt. Feltet vil være sterkest ca. 2 meter horisontalt ut fra hver av de ytre ledningene. I brysthøyde vil feltet kunne måle ca. 8 kV/m hvor ledningen henger ca. 10 meter over bakken. Fordi feltstyrken avtar med kvadratet på avstanden, vil feltstyrken ikke overstige 1 kV/m hvor ledningene henger 25 meter over terreng. Av samme grunn vil feltstyrken som regel være under 1 kV/m i en avstand av 30 meter fra linjens senter, uavhengig av ledningshøyden. Som bilag 1 følger en tabell som viser hvorledes feltstyrken varierer med avstanden.

2.2. Det magnetiske felt.

Strømmen gjennom hver av ledningene setter som nevnt også opp et magnetfelt mot omgivelsene. Og på grunn av faseforskyvningen vil også det magnetiske felt fra hver av ledningene delvis oppheve hverandre. Magnetfeltet er uavhengig av linjens driftsspenning, men øker med strømstyrken (belastningen) og avtar med avstanden til ledningen. Magnetfeltet påvirkes i liten grad av materialet i omgivelsene, bortsett fra sterkt

magnetiserbart materiale som f.eks. jern og stål. Magnet-feltet svekkes derfor i liten grad av skjerming, og trenger lett gjennom en husvegg og inn i kroppen. Praktisk enhet for intensiteten av magnetfeltet (den magnetiske fluktstetthet) er mikroTesla (uT).

Som nevnt er den magnetiske fluktstetthet avhengig av linjens belastning som varierer meget både over døgnet og over året. Frogner-linjen har en maksimal belastning på 2000 A. Ved 400 A, som er et sannsynlig fremtidig gjennomsnittsnivå over året, vil fluktstettheten ikke overstige 1 uT i 30 meters avstand fra senterlinjen. Ved en strømstyrke på 2000 A vil man finne den samme magnetiske fluktstettheten i en avstand fra 70 til 80 meters avstand. Ved større avstander enn 30 meter avtar feltstyrken omtrent med kvadratet av avstanden til linjen. Som bilag nr. 2 følger en tabell som viser hvorledes det magnetiske felts styrke varierer med avstand, ved en driftsspenning på henholdsvis 400 A og 2000 A.

2.3. Summering av felter.

Ved parallellføring av flere høyspentlinjer blir styrkefor-delingen komplisert. Effekten kan like gjerne bli at felt-styrken avtar som at den øker. De magnetiske felt vil nemlig kunne motvirke hverandre, og det ene elektrisk felt, vil kunne skjerme for det andre. Hva resultatet vil bli, er avhengig av faserekkefølgen i begge linjene og vil således variere over tid. Mens faserekkefølgen er som ugunstigst, vil styrken på det magnetiske felt på et gitt punkt maksimalt kunne øke med 30% som følge av at Follo-linjen parallellføres langs Frogner-Røykås-linjen. Men virkningen kan også være at feltet fra den nye linje vil være svakere enn feltet fra den gamle, og til tross for at den nye linje er kommet nærmere.

Linjens magnetfelt vil som nevnt trenge inn i et hus, og derinne vil det kunne støte sammen med magnetfeltet fra elektriske installasjoner. Dersom feltene til enhver tid har sammenfallende retning, kan styrken summeres. Er feltene motsatt rettet, opphever de hverandre. Står feltene i vinkel

til hverandre, må det foretas en vektoriell summering, og slik at med to felt som står vinkelrett på hverandre, vil summen av de to felt på 1 uT bli 1,4 uT.

Når ett av to samvirkende felt er dominerende i styrke, er det i praksis tilstrekkelig å ta hensyn til det sterkeste av dem. Hvis feltet fra en kraftledning således trenger inn i en bolig, vil den ved gjennomsnittlig belastning være 1 uT i 30 meters avstand. Treffer dette felt et magnetisk felt fra en elektrisk skrivemaskin, vil maskinens felt ha en tetthet på 5 uT i 30 cm's avstand. Nær skrivemaskinen vil således maskinens felt være dominerende, mens på god avstand fra maskinen vil det være kraftledningens felt som dominerer.

3. DE ENKELTE EIENDOMMERS EKSPONERING

Under befaringen den 30. mai 1989 ble det foretatt målinger av feltene ved enkelte takstnummer. Målingene ble foretatt i brysthøyde. Linjen hadde en belastning på 310 A og en driftsspenning på 420 kV. For hvert takstnummer er dessuten oppgitt minste avstand fra linjens senter til nærmeste vegg, og linjens minimumshøyde over terreng på et bestemt sted. Minimumshøyden er notert fordi ledningens høyde over terreng varierer med lufttemperaturen.

Senere har Statkraft etter oppdrag fra retten foretatt målinger for takstnummerne 58, 60 og 61. Målingene ble gjennomført den 1. og 5. juni 1989.

For to eiendommer foreligger det dessuten særskilte målinger som Statkraft tidligere har utført etter anmodning fra eierne. Det er takstnummer 52 og 65 b.

Takstnummer 8:
Gnr. 79, bnr. 2, 3, 4 og 5, Leirud i Sørum kommune.

Eier: Trygve Leirud.

Det er et gårdsbruk med 120 dekar dyrket mark og 450 dekar skog. På gården er oppført et våningshus, slik at det er 60 meter fra linjens senterlinje til nærmeste hushjørne. Fra før går linjen fra Frogner til Røykås (Røykås-linjen) over eiendommen. Den har en spenning på 300 kV. Linjene parallellføres over eiendommen med Follo-linjen 26 meter nærmere huset enn Røykås-linjen. I senterlinjen er minimumshøyden til lavest hengende ledning 15 meter, ved mast nr. 6.

Det elektriske feltet ble målt til 4,4 kV/m, en meter fra ytterste ledning, og det magnetiske felt til 0,1 uT ved nærmeste hushjørne.

Eieren har planlagt å føre opp en kårbolig, men den vil eventuelt kunne få større avstand til linjen enn for våningshuset. Om virkningen på feltstyrkene av parallellføring, vises til pkt. 2.3.

Takstnummer 22:
Gnr. 17, bnr. 8, Heggeli i Skedsmo kommune.

Eier: Magne O. Høgslund.

Det er et småbruk på 19 dekar, hvorav 10 dekar er dyrket.

Linjen går syd-øst for våningshuset. Follo-linjen parallellføres med Røykås-linjen over eiendommen, med den nye linje ca 26 meter nærmere huset. Minimumshøyden fra bakken og til lavest hengende ledning er ca. 21 meter ved mast nr. 17. Fra Follo-linjens senter og til nærmeste hushjørne er det 49 meter.

Det elektriske felt ble målt til 0,6 kV/m på plenen. Ved hushjørnet var det 0. Det skyldes skjermeffekt fra vegitasjon. Under ytterste fase på asfaltert vei til t.nr. 23,

ble det elektriske felt målt til 5,2 kV/m. Det magnetiske felt ble målt til 0,4 uT ved nærmeste hushjørne, og 0,9 uT ved hjørnet av stallen.

Om betydningen av at den nye linje er kommet i tillegg til den gamle, vises til pkt. 2.3.

Takstnr. 23:
Gnr. 20, bnr. 3, Slogum i Skedsmo kommune.

Eier: Martin J. Johnsrud.

Det er et gårdsbruk på 150 dekar og 120 dekar skog. I 1987 ble oppført en ny bolig på eiendommen. Røykås-linjen er nærmest boligen, og i en avstand av ca. 100 meter. Det er således den gamle linje som er bestemmende for det elektriske og det magnetiske felt. Avstanden er så stor at det magnetiske felt må antas å ha en styrke på mindre enn 0,1 uT ved husvegg.

Takstnummer 25:
Gnr. 21, bnr. 31 og gnr. 36, bnr. 5 i Skedsmo kommune.

Eier: Vestvollen terrasse borettslag, v/styrets formann.

Det er et borettslag med eneboliger i rekke. Også her parallellføres Follo-linjen med Røykås-linjen, og slik at den nye linje går nærmest husene. Det er særlig en boligrekke med 5 hus som blir berørt av feltene. Avstanden fra senter av linjen og til nærmeste husvegg er ca 26 meter. Minimumshøyden fra bakken til lavesthengende ledning, er ca. 19 meter rett ut fra huset. Den nye linjes senterlinje er 26 meter nærmere huset enn den gamle linjes.

Det elektriske felt ble målt til 2,2 kV/m på plenen foran nærmeste bolig. Det magnetiske felt ble målt til 0,8 uT ved nærmeste husvegg.

Om betydningen av parallellføring, vises til pkt. 2.3.

Takstnummer 28:
Gnr. 40, bnr. 110 i Skedsmo kommune.

Eier: A/S Betongindustri, v/styrets formann.

Det er en regulert industrieiendom på ca. 10.000 m2. Foruten av feltene fra Follo- og Frogner-linjen, berøres eiendommen av feltene fra ytterligere en høyspentlinje. Det er feltene fra de gamle linjer som vil påvirke det areal på ca. 1.700 m2 i syd som kan bebygges. Feltene fra Follo-linjen vil bare påvirke arealet i nord, men det er på grunn av sin form lite egnet til bebyggelse. Minimumshøyden fra bakken og til lavest-hengende ledning er ca. 20 meter.

Takstnummer 29:
Gnr. 40, bnr. 114 i Skedsmo kommune.

Eier: Arka R. Simensen.

Det er en regulert industrieiendom på ca. 5.800 m2. Foruten av feltene fra Follo-linjen og fra Røykås-linjen, berøres eiendommen av feltene fra nok en høyspentlinje til. Minimums-høyden fra bakken og til lavesthengende ledning er for Follo-linjen ca. 18 meter ved mast 24. I byggeforbudslinjen ble det målt et elektrisk felt på maksimalt 2,0 kV/m. Det magnetiske felt var 1,25 uT målt midt på plassen i byggeforbudsgrensen. Det er feltene fra Follolinjen som påvirker eiendommens byggbare areal.

Takstnummer 30: Gnr. 40, bnr. 113 i Skedsmo kommune.

Eier: Transportsentralen.

Det er en regulert industrieiendom på 6.200 m2. Eiendommen berøres på samme måte som t.nr. 29 av tre høyspentlinjer over eiendommen. Før Follo-linjen kom, var det et byggbart areal på ca. 1.000 m2 i syd og ett i nord på 800 m2. Arealet i syd på-virkes ikke av feltene fra Follo-linjen. Arealet i nord

klausuleres i sin helhet for Follo-linjen og ble i skjønnet av 13. oktober 1988 erstattet som tapt byggegrunn. Feltene fra den nye linje påvirker således ikke fremtidig byggegrunn for eiendommen.

Takstnummer 32:
Gnr. 40, bnr. 109 (gnr. 21, bnr. 35).

Eier: A/S Arne Aarvoll Eiendom.

Det er en regulert industrieiendom på 7.900 m2. Eiendommen berøres på samme måte som t.nr. 29 av tre høyspentlinjer. De gamle linjer klausulerer 4.115 m2, og medførte at det var et byggbart areal i syd på ca. 1.500 m2 og et byggbart areal i nord på 1.300 m2. Som følge av klausuleringen for Follo-linjen, ødelegges det nordlige areal som byggegrunn. Dette areal ble i skjønnet av 13. oktober 1988 erstattet som tapt byggegrunn. Feltene fra Follo-linjen påvirker således ikke fremtidig byggegrunn.

Takstnummer 32 b:
Gnr. 40, bnr. 150 i Skedsmo kommune.

Eier: Brånås Industrier A/S.

Det er en regulert industrieiendom på 24.300 m2. Follo-linjen parallellføres over eiendommen med Røykås-linjen. Feltene fra Follo-linjen påvirker bare den nordre del av eiendommen som i sin helhet er erstattet som tapt byggegrunn allerede som følge av klausuleringen. Feltene fra den nye linje påvirker således ikke fremtidig byggegrunn for eiendommen.

Takstnummer 39:
Gnr. 59, bnr. 9 og 18 i Skedsmo kommune.

Eier: Norges Kjøtt- og Fleskesentral.

På eiendommen står en funksjonærbolig som påvirkes av feltene fra Follo-linjen. Det er ca 24 meter fra senterlinjen og til nærmeste hushjørne. Minimumshøyden fra bakken til lavest-hengende ledning er 21 meter ved mast nr. 32. Follolinjen parallellføres over eiendommen med Røykås-linjen, og det er Follo-linjen som er nærmest huset. Den nye linje kommer 26 meter nærmere huset enn den gamle. Om virkningen for feltstyrken av parallellføring, se under pkt. 2.3.

Det ble ikke påvist elektriske felt i hagen. Det skyldes skjermende vegitasjon. Det magnetiske felt var 0,9 uT ved nærmeste hushjørne.

Taktnummer 45:
Gnr. 67, bnr.- 3, Tærud vest i Skedsmo kommune.

Eier: Egil A. Braathen A/S og Egil Braathen.

Det er en eiendom på 18.700 m2 beliggende langs E 6 i Gjelleråsmarka. Eiendommen ligger innenfor markagrensen, og retten la i skjønnet av 13. oktober 1988 til grunn at tomte-bruk ikke var påregnelig. Feltene påvirker således ikke frem-tidig sannsynlig byggegrunn.

Takstnummer 48:
Gnr. 102, bnr. 984 i Oslo kommune.

Eier: Sanne A/S.

Det er en 9 dekar stor eiendom under regulering til industri. Eiendommen berøres bare av feltene fra Follo-linjen. Høyden fra bakken og til lavest hengende ledning er 25 meter

Byggeforbudsbeltet som følge av linjen går 19 meter fra linjens senter. Men i tillegg er det belte på 4 meter som er regulert ubebyggelig, slik at byggeavstandsgrensen blir 23 meter fra linjens senter.

Takstnummer 49: Gnr. 102, bnr. 945 i Oslo kommune.

Eier: Hjørdis Tangeruds bo v/Oslo skifterett, v/advokat Aksel Heiberg.

Det er en eiendom på 20 dekar, regulert til næringsformål. Situasjonen er for denne eiendom som for t.nr. 48.

Takstnummer 50, parsell 1: Del av gnr. 102, bnr. 63 i Oslo kommune.

Eier: Oslo kommune.

Det er en ubebygd eiendom på ca. 2 dekar regulert til bolig-bebyggelse i plan stadfestet 19. september 1966. Påregnelig bebyggelse er eneboliger eller rekkehus. Det er ca. 34 meter fra linjens senterlinje og til nærmeste vegg for fremtidig sannsynlig bebyggelse. Minimumshøyden fra bakken og til lavest hengende ledning er ca. 23 meter.

Takstnummer 51: Gnr. 102, bnr. 594 i Oslo kommune.

Eier: Olav Storvik.

Det er en bebygd boligeiendom på 1.254 m2. Det er ca. 34 meter fra linjens senterlinje til huset. Høyden fra bakken og til lavest hengende ledning er 23 meter rett ut fra bolig-huset.

Det elektrisk felt er målt til 1,1 kV/m på plenkant nærmest ledningen. Det magnetiske felt var 0,6 uT ved husvegg.

Takstnummer 52:
Gnr. 102, bnr. 593 i Oslo kommune.

Eier: Ludvig Oftedal.

Det er en boligeiendom på 1.200 m2. Avstanden fra linjens senter til nærmeste hushjørne er 29 meter. Minimumshøyden fra bakken og til lavest hengende ledning er ca. 23 meter rett ut fra bolighuset.

Det ble målt et elektrisk felt på 0,9 kV/m midt på plenen. Det magnetiske felt ble målt til 0,7 uT ved husvegg.

Statkraft målte også feltene den 13. juni 1988 med en strøm-belastning på 300 A. Det ble ikke registrert elektriske felt inne i huset som skyldtes kraftlinjen. På plenens åpne felt lå verdien på 0,4-0,5 kV/m. Den maksimale verdi for det elektriske felt var 0,6-0,7 kV/m. Det magnetiske felt ble målt 0,6 uT, under midre faseledning. Inne i huset ble feltet målt til fra 0,2 uT til 0,3 uT.

Takstnummer 53:
Gnr. 102, bnr. 127 i Oslo kommune.

Eier: Willy Andersen.

Det er en boligeiendom på 1.300 m2. Fra linjens senterlinje og til nærmeste hushjørne er det 34 meter. Minimumshøyden fra bakken og til lavest hengende ledning er ca. 22 meter ved mast 49.

Det elektriske felt ble målt til 0,8 kV/m ved garasjehjørnet mot naboeiendommen gnr. 102, bnr. 126. Det ble målt 0,4 kV/m mellom garasjehjørnet lengst fra ledningen og tørkestativet på plenen. Det magnetiske kraftfelt ble målt til 0,55 uT ved nærmeste hushjørne.

Takstnummer 56:
Gnr. 102, bnr. 147 i Oslo kommune

Eier: Tor Andersen.

Det er en boligeiendom på 1.300 m2. Det er 27 meter fra kraftlinjens senterlinje til nærmeste hushjørne. Minimumshøyden fra bakken til lavest hengende ledning er ca. 19 meter ved boligen. Det elektriske feltet ble målt til 1,0 kV/m i haven. Det magnetiske feltet ble målt til 0,9 uT ved hushjørnet.

Takstnummer 57:
Gnr. 102, bnr. 8 i Oslo kommune.

Eier: Mallin A/S, v/Selvaagbygg A/S.

Det er en eiendom på ca. 18 dekar beliggende mellom Nuggerudbekken og E 6. Påregnelig regulering er til næringsformål. Eiendommen berøres også av Røykås-linjen. Det er Follolinjens felt som påvirker fremtidig byggbart areal.

Takstnummer 50, parsell V:
Del av gnr. 107, bnr. 255 i Oslo (arealet nord for Strømsveien).

Eier: Oslo kommune.

Det er en eiendom på ca. 26 dekar. Den er uregulert, men i kommuneplanen disponert til næringsformål. Det er en naboeiendom til t.nr. 57, og berøres av feltene fra Follo-linjen på samme måte.

Takstnummer 58:
Gnr. 105, bnr. 143 og 136 i Lørenskog kommune.

Eier: B. A. Sandberg A/S.

Det er en fullt utbygd næringseiendom.

Den blir berørt av tre høyspentlinjer. Foruten feltene fra Follo-linjen på 420 kV, og Røykås-linjen på 300 kV, berøres eiendommen av feltene fra 300 kV linjen Røykås-Fåberg. Statkraft foretok målingen den 1. og 5. juni, og målte først feltene mens bare Fåberg-linjen var i drift og med belastning på 300 A. Ved annen gangs måling var belastningen fortsatt 300 A i Fåberg-linjen. Den var 300 A i Røykås-linjen og 200 A i Follo-linjen.

Ved første gangs måling var det elektriske felt 0,05 kV/m ved kontorpulter nærmest linjen, mens styrken tett inn til vinduet var 0,3 kV/m. Magnetfeltet hadde ved kontorpult en styrke på 0,6 uT. Ved annen gangs måling var den elektriske feltstyrke uforandret, mens den magnetiske feltstyrke var falt til 0,5 uT. Reduksjonen skyldes at Frogner- og Follo-linjene motvirker feltet fra Fåberg-linjen.

Frogner-Follo-linjen ligger ca 40 meter fra bygningen.

Takstnummer 60:

Gnr. 104, bnr. 244 og 388 i Lørenskog kommune.

Eier: Einar Staffs Eiendomsselskap A/S.

Det er en industrieiendom på 52 da. På samme måte som t.nr. 58 berøres denne eiendom av tre høyspentlinjer. Ved første gangs måling, med bare Fåberg-linjen i drift, ble inntil vegg nærmest Follo-linjen, ikke registrert elektrisk feltstyrke, mens magnetfeltstyrken lå på 0,05 uT. Heller ikke ved annen gangs måling var den elektriske feltstyrke målbar. Den magnetiske feltstyrke var 0,16 uT.

Takstnummer 61:
Gnr. 107, bnr. 295 i Oslo kommune.

Eiere og festere: Jonas Hauger A/S og Kjell Hauger.

Det er bebygd eiendom på 10 dekar regulert industri. På samme måte som t.nr. 58 berøres denne eiendom av tre høyspentlinjer. Ved første gangs måling, med bare Fåberg-linjen i drift, ble det utendørs ikke registrert noe elektrisk felt. Det magnetiske felt var 0,04 uT. Ved annen gangs måling med alle linjene innkoplet, var den elektriske feltstyrke 0,1 kV/m, og den magnetiske feltstyrke var maksimalt 0,3 uT, nærmest Røykås-linjen.

Takstnummer 63 b:
Gnr. 103, bnr. 17 i Lørenskog kommune.

Eier: Sverre Asbjørn Damm.

Dette gnr. og bnr. er del av en ca. 40 da stor bebygd - og i det vesentlige regulert - industrieiendom. Det klausulerte areal, som utgjør ca. 430 m2, ligger imidlertid så å si i sin helhet på den uregulerte del av eiendommen. Sett i forhold til arealdisponeringen i tilstøtende reguleringsplan, er det sannsynlig at utvidelse av reguleringen vil medføre at det klausulerte areal (for kraftlinjen) vil bli liggende umiddelbart inntil fremtidig vei, og delvis i byggeforbuds-beltet der. Det er gode muligheter for plassering av ny bebyggelse på eiendommen, og bebyggelsen vil med fordel kunne plasseres i en avstand av minst 10 meter fra kraftlinjens senterlinje.

Kraftlinjens minimumsavstand fra bakken er ca 10 meter.

Takstnummer 65:
Gnr. 103, bnr. 4 og bnr. 96, bnr. 3, Lysås/Nordli i Lørenskog kommune.

Eier: Birger Kirkeby.

Det er et gårdsbruk ved grensen mellom Oslo og Lørenskog. Linjen går over innmark, og skjønnsretten har i skjønnet av 13. oktober 1988 konstatert at bruksendring til boligformål ikke er påregnelig innenfor et slikt tidsrom at det i 1986 har nedfelt seg tomteverdi.

Våningshuset ligger ca. 41 meter fra linjens senter. Høyden fra bakken og til lavest hengende ledning er ca. 10 meter.

Takstnummer 65 b:
Gnr. 96, bnr. 11 i Lørenskog kommune.

Eiere: Ellen Tangen og Magne Håland.

Det er en boligeiendom på 2.369 m2. Det er ca 30 meter fra linjens senter og nærmeste husvegg. Minimumshøyden fra bakken og til lavest hengende ledning er ca 22 meter. Statkraft har i mai 1989 målt feltene på denne eiendom. På plenen nord for boligen lå den elektriske feltstyrke på 0,3 kV/m. Verdien på sydsiden var 0,2 kV/m. I grensegjerdet for tomten mot kraftledningen står det en del trær som skjermer for det elektriske feltet. Det magnetiske felt ble målt med en belastning i ledningen på 320 A. Største magnetfeltstyrke ble målt ved gjerdet til 1,3 uT. For nærmeste del av boligen lå verdien på 0,95 uT, mens den for fjerneste del viste 0,65 uT.

Takstnummer 66 parsell I:
Gnr. 103, bnr. 1 og gnr. 97, bnr. 6 i Lørenskog kommune.

Eier: OBOS.

Det er en stor skogseiendom under regulering til bolig-bebyggelse, og slik at sannsynlig fremtidig bebyggelse vil bli eksponert for feltene fra Follo-linjen.

T.nr. 66 parsell II:
Gnr. 97, bnr. 7 i Lørenskog kommune.

Eier: OBOS.

Gnr. 97, bnr. 6 (Ekerud) er i generalplanen forutsatt utnyttet til boligbebyggelse, og slik at sannsynlig fremtidig bebyggelse vil bli eksponert for feltene fra Follolinjen.

Takstnummer 68:
Gnr. 104, bnr. 570 i Lørenskog.

Eier: Per Lie Ulven.

Det er en eiendom på ca 2.400 m2 med påregnelig utnyttelse til boligformål. Det er mellom 30 og 40 meter fra linjens senter og til det sted hvor påregnelig fremtidig bebyggelse vil bli oppført. Høyden fra bakken og til lavest hengende ledning er ca. 25 meter.

Takstnummer 76:
Gnr. 172, bnr. 82 i Oslo kommune.

Eier: Kari T. Storsul.

Det er en skogeiendom på ca 10.5 dekar. Den ligger innenfor den foreslåtte markagrense, og retten konstaterte i det forrige skjønn at bruksendring til tomtebruk ikke er påregnelig. Eiendommen er ubebygd.

Takstnummer 77:
Gnr. 172, bnr. 81 i Oslo kommune.

Eier: Ivar Merlid.

Det er en skogeiendom på 9,2 dekar med påstående våningshus. Eiendommen ligger innenfor den foreslåtte markagrense, og retten konstaterte i det forrige skjønn at bruksendring til ytterligere tomtebruk var upåregnelig.

Det er ca 60 meter fra linjens senter og til husvegg. Minimumshøyden fra bakken og til lavest hengende ledning er ca 20 meter.

Takstnummer 78:
Gnr. 172, bnr. 7 i Oslo kommune.

Eier: Hugo Finstad.

Det er en bebygd skogeiendom på ca. 15 dekar. Den ligger innenfor den foreslåtte markagrense. Ved forrige skjønn la derfor retten til grunn at bruksendring til ytterligere tomtebruk ikke er påregnelig. Avstanden fra linjens senter og til våningshuset er ca. 100 meter.

Takstnummer 50, parsell IX:
Gnr. 177, bnr. 1, 13 og 14 i Oslo kommune, arealet mellom Europaveien og Sørliveien.

Eier: Oslo kommune.

Gnr. 177, bnr. 1 og 14, mellom Enebakkveien og Europaveien, er et uregulert areal med påregnelig utnyttelse til tomter for næringsbygg, dog slik at ca. 20 dekar av kollen vil bli bevart ubebygd. I forrige skjønn kom imidlertid retten til at det var upåregnelig at arealet ville bli tatt i bruk til bebyggelse på grunn av de to eksisterende kraftlinjer som klausulerer grunnen.

Takstnummer 79:
Gnr. 176, bnr. 217 i Oslo kommune.

Eier: Bodd Eiendom A/S.

Det er en eiendom på ca. 5 dekar, regulert til industri/ kontorer. Fra linjens senter og til påregnelig plassering av fremtidig bygning, er 30-40 meter. Høyden fra bakken og til lavest hengende ledning er ca. 20 meter, men eiendommen ligger tildels noe høyere enn terrenget i kraftlinjens senterlinje.

Takstnummer 80:
Gnr. 175, bnr. 5 i Oslo kommune.

Eier: Anne Marie Vefald.

Det er en eiendom på ca. 100 dekar, hvorav ca. 70 dekar er skog og ca. 30 dekar er dyrket mark. Halvparten av eiendommens areal er under regulering til industriformål. Linjen går gjennom den fremtidige byggegrunn. Det klausulerte areal er på 8.040 m2. Bortsett fra ca. 2.500 m2 i nord går linjen over et areal som fra før er klausulert fra Europa-veien. Linjen går i eiendommens vestkant, slik at avstanden til sannsynlig fremtidige bygninger vil bli relativt stor.

Takstnummer 87:
Gnr. 44, bnr. 13, Tusse i Oppegård kommune.

Eier: Birger Løvland.

Det er et gårdsbruk på ca. 50 dekar. Avstanden fra linjens senter og til eksisterende bebyggelse er 23 meter. Høyden fra bakken og til lavest hengende ledning er ca. 20 meter.

Takstnummer 89:
Gnr. 44, bnr. 10 i Oppegård kommune.

Eier: Leif Engebretsen og Roy Engebretsen.

Det er en ca. 10 dekar stor bebygd eiendom. Praktisk talt hele det klausulerte areal ligger i byggeforbudsbeltet for motorveien. Avstanden fra linjens senter og til fremtidig påregnelig bebyggelse er ca. 25 meter. Høyden fra bakken og til lavest hengende ledning er 18 meter.

Avstanden fra senterlinjen og til eksisterende bolighus er ca. 50 meter.

Takstnummer 91:
Gnr. 44, bnr. 670 i Oppegård kommune.

Eier: Steinar Andresen.

Det var en eiendom på opprinnelig 2.745 m2 og bebygd med et eldre bolighus. Det er ca. 20 meter fra linjens senter og til eksisterende bebyggelse. Fra linjens senter og til det sted hvor fremtidig bebyggelse vil bli oppført, er det 30-35 meter. Høyden fra bakken og til lavest hengende ledning er ca. 20 meter.

Takstnummer 92:
Gnr. 44, bnr. 409 i Oppegård kommune.

Eier: Truls Nilsen og Siri Melvold.

Det er en boligeiendom på 2 dekar. Avstanden fra linjens senter og til eksisterende bygning er ca. 50 meter.

PARTENES ANFØRSLER:

Statkraft har i det vesentlige anført at ved bedømmelsen av det magnetiske felt, må retten legge til grunn sannsynlig gjennomsnittsbelastning i linjen over året. Den ligger på ca. 320 A. Det elektriske felt er avhengig av spenningen, og dermed konstant.

Det er særlig det magnetiske felt som har interesse når helserisikoen skal vurderes. Magnetfeltet går gjennom en husvegg, slik at det påvirker innemiljøet og trenger også inn i kroppen Men det er ikke bare feltet fra kraftlinjer som fremkaller magnetfelt. Inne i et hus vil det være elektriske apparater av forskjellig slag som også omgir seg med et magnetfelt. Illustrerende i så måte var et eksperiment som ble foretatt på kjøkkenet inne i bygningen for takstnummer 22, (Høgslund). Mens det utenfor husveggen ble målt en styrke på 0,6 uT, ble det på kjøkkenet målt 0,1 uT med komfyren på full styrke. Med komfyren avslått, men med microbølgeovnen på, ble det målt en feltstyrke på 1,2 uT.

Det rettslige grunnlag for grunneiernes krav må være nabolovens § 2 fordi feltene er alminnelige ulemper. Det følger klart av Høyesteretts dom i Økernvei-saken - Rt. 1968, s. 1369. I den sak kom Høyesterett til at støy og annen ulempe fra en vei var alminnelige ulemper. At enkelte eiendommer ble rammet sterkere enn andre fordi veien kom særlig nær, var ikke tilstrekkelig til å gjøre ulempene til særulemper. På samme måte utsettes alle naboene til en kraftlinje for elektriske og magnetiske felt, men feltenes styrke vil variere med avstanden til de strømførende ledninger.

Forutsetningen for at grunneiernes erstatningskrav kan føre frem, er at det er årsakssammenheng mellom de elektromagnetiske feltene og risiko for helseskade. Det kreves at det foreligger en rimelig sannsynlighetsovervekt for at

feltene representerer en helserisiko. I P-pilledommen inntatt i Rt. 1964, s. 1160, var situasjonen den at vitenskapen lenge hadde hatt mistanke om en sammenheng mellom P-pillebruk og blodpropp, men det forelå ikke noe vitenskapelig antagelig bevis. Produsenten ble derfor frifunnet i Høyesterett. Statkraft har også vist til Jernverkdommen i Rt. 1972, s. 147, hvor et erstatningskrav etter nabolovens § 9 basert på helsefare ble forkastet av Høyesterett fordi røyken fra Jernverket ikke var påvist å være helsefarlig.

Når det gjelder risikoen for å få kreft som følge av magnetfeltet fra en kraftlinje, er bevissituasjonen den samme som i P-pillesaken. Ut fra de epidemiologiske undersøkelser er det riktignok mistanke om en sammenheng mellom bosted nær kraftledningen og øket forekomst av kreft. Men at denne overhyppighet virkelig skyldes linjens magnetfelt, er ikke påvist. Mistanken svekkes av at det i undersøkelsene ikke kan vises til noen konsekvent positiv korelasjon mellom de målte magnetfeltene og hyppigheten av visse former for kreft. Mistanken svekkes også av at man ikke har tilstrekkelig biofysiske eller fysiologiske holdepunkter for at slike felt skal kunne øke forekomsten av kreft. Ut fra dette har Statkraft anført at grunneierne ikke har påvist noen rimelig grad av sannsynlighet for helserisiko. Når det gjelder andre mulige helseskader enn kreft, foreligger det ifølge Statkraft ikke engang en vitenskapelig fundert mistanke.

Subsidiært for det tilfelle at retten skulle legge til grunn som bevist at det er en helserisiko ved å bo i nærheten av en slik kraftledning, oppstår spørsmålet om tålegrensen i nabolovens § 2 er overskredet. Det er tale om ulemper i form av frykt for helseskade fra et almennyttig tiltak, og som det også var påregnelig for grunneierne at ville komme. Ifølge rettspraksis ligger tålegrensen i et slikt tilfelle høyt.

Ved den nærmere fastsettelse av tålegrensen, må det legges avgjørende vekt på hvor stor risikoen er, og om den er så stor at vanlige folk vil ta hensyn til den. Vitenskapen har som nevnt en ikke forklarlig mistanke om overhyppighet av visse former for kreft. Men denne overhyppighet må sees i sammenheng med andre risikifaktorer for kreft som finnes i dagliglivet. Og risikoen ved å bo nær en kraftlinje er ikke større enn risikoen ved å bo langs en sterkt trafikkert vei, og heller ikke større enn f.eks. den risikoen foreldre som røker utsetter sine barn for gjennom passiv røking. Dette viser etter Statkrafts oppfatning at risikoen for å få kreft av magnetfeltet klart ligger innenfor dagliglivets risiko i et moderne industrisamfunn.

Atter subsidiært for det tilfelle at tålegrensen skulle være overskredet, har Statkraft anført at det er et vilkår for å få erstatning, at grunneierne har lidt et økonomisk tap. Og da blir vurderingstemaet om de samlede ulemper, inkludert de estetiske, overstiger tålegrensen. Det er grunneierne som har bevisbyrden for at de har lidt et økonomisk tap, og de har ikke ført noe antagelig bevis. Markedsmessig er det de estetiske ulempene som vil være avgjørende for hvorledes kjøpere vil reagere på det å ha en kraftlinje i naboskapet. De svake eksponeringer fra linjens elektriske og magnetiske felt vil ikke ha selvstendig betydning som prisreduserende faktorer.

Statkrafts konklusjon er derfor at det ikke er grunnlag for å utmåle noen erstatning som følge av helserisikoen og annet ubehag fra de elektromagnetiske feltene fra kraftlinjen.

Når det gjelder innløsningskravene, har Statkraft anført at det overhodet ikke er anført noe rettslig grunnlag for kravet.

Statkraft har nedlagt slik

p å s t a n d:

Skjønnet fremmes.

Advokat Sigmond har i det vesentlige anført at skjønnsrettens oppgave er å avgjøre om grunneierne har krav på erstatning eller innløsning på grunnlag av fremtidig helserisiko for helseskade ved å bo i nærheten av høyspentlinjen. Det er en annen problemstilling enn den som var aktuell i P-pillessaken, hvor skaden var inntrådt. I en slik situasjon gjelder erstatningsrettens krav om sannsynlig årsak mellom skaden og en konkret handling eller tilstand. Men i ekspropriasjons-sammenheng er det selve risikoen for fremtidig helseskade og den frykt det skaper, som er ulempen.

Ulempene i form av eksponering fra kraftlinjens elektromagnetiske felt er en særulempe som betinger full erstatning etter ekspropriasjonserstatningslovens § 4, jfr. § 8 forsåvidt det medfører et økonomisk tap for grunneierne, og uten hensyn til tålegrensen i nabolovens § 2. For at tålegrensen skal få anvendelse, må ulempen være "av almen karakter for eigedomar i distriktet". Det er ikke tilfelle for den frykt som skriver seg fra de elektromagnetiske feltene fra kraftlinjen. Feltene er så sterke og så betinget av avstand at de rammer de eiendommer som ligger tettest opp til den på en særlig måte. Ulempen rammer ikke generelt i distriktet, men først og fremst de eiendommer som det eksproprieres fra. Det er derfor en særlig sammenheng mellom det at det blir ekspropriert fra en bestemt eiendom, og det at denne eiendom blir påført ulempen. Og i et slikt tilfelle gjelder ikke tålegrensen.

Ulemper som i og for seg er alminnelige, kan dessuten få karakter av særulempe dersom ekspropriasjonen fratar eieren den beskyttelse som ligger i å ha en avstand til naboeiendommen. Hvis eieren således har en stor eiendom som på grunn av avstanden garderer mot ulemper fra naboene, vil det for denne eiendommen være en særlig ulempe å få linjen inn på eiendommen.

Grunneieren har etter dette krav på full erstatning for det tap som følger av den helserisiko som kraftlinjen representerer. Og at det er en helserisiko ved å bo i nærheten av en høyspentledning, er vitenskapelig dokumentert

gjennom de epidemiologiske undersøkelser som er gjennomført. Det som ikke kan påvises sikkert, er at kreftrisikoen skriver seg fra de magnetiske kraftfelt av en slik styrke som grunneierne langs denne linjen utsettes for. Men det er ikke avgjørende når selve den situasjon de har blitt påført gjennom det påtvungne naboskapet til kraftlinjen, representerer en helserisiko. Og at den er reell, vises av at vitenskapsmenn nå i flere land gjør store anstrengelser for å finne en mulig forklaring.

I tillegg til helserisikoen kommer det ubehag som beboerne nær kraftlinjen blir påført, i form av hodeverk, svimmelhet o.l. Beboerne oppholder seg i sommerhalvåret mye i havene, slik at de også utsettes for det elektriske felt.

Eiendommene har åpenbart falt i omsetningsverdi som følge av den risiko for helseskade og ubehag som kraftlinjen har påført den. Retten må skjønne over størrelsen ut fra sitt kjennskap til markedet. For takstnummer 22, 51, 52, 53, 56, 68 og 87 er situasjonen spesiell. De har fått en så sterk reduksjon i boverdien at de har krav på innløsning.

Subsidiært for det tilfelle at erstatningskravet må bedømmes ut fra nabolovens § 9, jfr. § 2, har advokat Sigmond anført at det er de samlede ulemper fra kraftledningen som er avgjørende for om tålegrensen er oversteget.

Advokat Sigmond har nedlagt slik

p å s t a n d:

Grunneierne tilkjennes full erstatning for nærføringsulemper som følge av kraftledningen.

Kommuneadvokaten i Oslo har ved advokat Skaaraas i det vesentlige anført at ulempene fra kraftlinjen i form av elektriske og magnetiske felter, er alminnelige ulemper, slik

at erstatningskravet må avgjøres etter nabolovens § 9, jfr. § 2. Det er tilfeldig om det er ekspropriateiendommene eller andre nærliggende eiendommer som eksponeres sterkest. Illustrerende i så måte er at de kraftigste protestene mot kraftlinjen er kommet fra beboerne på Nyjordet som ikke berøres av ekspropriasjonen. Og av husene i Nyjordet borettslag var det ikke det huset som var sterkest eksponert fra feltene som ville hatt ekspropriasjonsstatus hvis det ikke hadde vært tale om et borettslag.

Tilsvarende problem oppstår ved veiekspropriasjoner. De nærføringsulemper som skriver seg fra veier, betraktes etter sikker rettspraksis som alminnelige ulemper. Det gjelder også ulemper i form av eksos og støv, som på samme måte som de elektromagnetiske feltene, særlig rammer de eiendommer som ligger nærmest veien. Ulempens styrke har betydning for tålegrensen, ikke for valget mellom særulemper eller alminnelige ulemper.

Ved avgjørelsen av om tålegrensen er overskredet, må det legges til grunn at kraftlinjen er ventelig, og at tålegrensen ligger høyt, også fordi det er tale om samfunnsnyttige tiltak. Men det går likevel en absolutt tålegrense for påregnelige ulemper, og rettens oppgave er å avgjøre om denne er overskredet når det gjelder helsefare kumulert med de estetiske ulemper.

Kommuneadvokaten er ikke enig med Statkraft i at det må påvises en rimelig sannsynlighet for at det magnetiske felt vil føre til økt hyppighet av kreft. Det er det relevante bevistema hvis en bestemt nabo som har fått kreft, skulle saksøke Statkraft for erstatning på objektivt grunnlag for såkalt "farlig bedrift". Og ut fra den viten som er tilgjengelig i dag, ville et slikt søksmål ikke kunne føre frem. Men i denne sak er problemstillingen om det foreligger en risiko for helsefare av slik styrke at det fremkaller frykt hos den alminnelige mann og kvinne. Det er således selve frykten som representerer ulempen og som er relevant etter nabolovens § 2, hvis den overstiger en viss styrke. Det følger av første ledds annen setning i § 2.

Retten må herunder legge til grunn at det er vitenskapelig bevist at det er en sammenheng mellom det å bo nær en kraftlinje og en viss økt risiko for kreft. Selv om det ikke er påvist noen sammenheng mellom de magnetiske feltene og risikoøkningen, kan likevel ikke den redsel og frykt som eksisterer, avvises som byggende på overengstelse og misforståelse. Det foreligger derfor en ulempe i nabolovens forstand, slik at spørsmålet blir om tålegrensen er overskredet. Og herunder må retten vurdere risikoens størrelse. Avgjørende må være om den overstiger det som vanlig forsiktige personer finner det rimelig å påføre et naboskap.

Hvis tålegrensen er overskredet, har kommunen krav på erstatning for det økonomiske tap som skyldes at tålegrensen er overskredet. For ubebygde eiendommer vil tapet oppstå ved at bebyggelsen må trekkes lengre vekk fra byggeforbudsbeltet enn det som er pålagt ved ekspropriasjon (10 meter fra ytterste ledning). Hvis årsaken til tapet er reguleringslinjen, vil det være tale om en juridisk ulempe som må bedømmes etter planlovens § 32. Oslo kommune har nedlagt slik

p å s t a n d:

Oslo kommune tilkjennes erstatning for nærføringsulemper på gnr. 102 bnr. 63, gnr. 177 bnr. 1 13 og 14.

4. RETTENS BEMERKNINGER.

Det faktiske grunnlag for erstatningskravet og for kravet om innløsning er det elektriske og det magnetiske felt som kraftlinjen sender ut og som treffer ekspropriatenes eiendommer. Anførselen er at feltene representerer en ulempe i form av fare for helseskade og annen medisinsk virkning, herunder ubehag for dem som bebor eiendommene. Partene er uenige om det rettslige grunnlag for kravet. Statkraft og Oslo

kommune har anført at et eventuelt erstatningskrav må hjemles i nabolovens § 2, mens advokat Sigmond gjør gjeldende at feltene representerer en ekspropriasjonsrettslig særulempe som skal erstattes etter ekspropriasjonserstatningslovens § 8, og uavhengig av den naborettslige tålegrense.

Retten bemerker at selv om kravet fremmes på naborettslig grunnlag, kan det avgjøres under ekspropriasjonssaken forutsatt at eieren får sin eiendom klausulert som følge av ekspropriasjonen - se Rt. 1972 på side 380 med videre henvisninger.

På naborettslig grunnlag spørres det etter årsakssammenheng mellom tiltaket og ulempen. I denne sak innebærer det at ulempene er relevante forsåvidt de skriver seg fra driften av selve kraftlinjen, men slik at bare den del av tapet som skyldes den del av ulempen som overstiger tålegrensen, skal erstattes. I eldre teori og rettspraksis ble det lagt til grunn at det samme årsakskrav også gjaldt i ekspropriasjonsretten, slik at det hele økonomiske tap som skyldtes tiltaket skulle erstattes. I 1950-årene begynte imidlertid en utvikling i rettspraksis mot å likestille en ekspropriat med den nabo som ble rammet av tiltaket uten å bli berørt av ekspropriasjonen. Likestillingen ble gjennomført dels ved å innføre den naborettslige tålegrense for alminnelige ulemper og dels ved å stramme til årsakskravet. I stedet for å erstatte det tap som skrev seg fra det tiltak det ble ekspropriert fra, ble det krevet årsakssammenheng mellom ekspropriasjonen (grunnavståelsen eller i denne sak klausuleringen) og ulempen. Denne utvikling i rettspraksis ble analysert av Husaas-komiteen og oppsummert slik på side 122 i innstillingen som er fra 1969:

"På bakgrunn av de dommer som er referert foran, må man trekke den konklusjon at en grunneier ikke får utvidet erstatning for ulemper (i forhold til andre som rammes av de samme ulemper) som ekspropriasjonstiltaket medfører bare av den grunn at det eksproprieres fra ham til tiltaket.

Et vilkår for at han kan kreve dette, er at det er tilstrekkelig årsaksammenheng til stede mellom det at det ekspropriéres nettopp fra ham og de ulemper han krever erstatning for. Dette innebærer at ekspropriaten for det første ikke får erstatning for de ulemper som allerede eksisterer for han før det er aktuelt å ekspropriere til fordel for ekspropriasjonstiltaket fra hans eiendom. For det andre vil ekspropriaten ikke få erstatning for de ulemper av alminnelig karakter for distriktet, forutsatt at ekspropriasjonen nettopp fra hans eiendom ikke har vært av særlig betydning for ulempen. For det tredje får ikke ekspropriaten erstatning når den ulempe han blir påført, bare står i avledet sammenheng med den ekspropriasjonen som skjer fra han."

I utvalgets utkast og i de senere lovbestemmelser, er imidlertid dette årsakskravet ikke blitt formulert, men overlatt til rettspraksis - se Ot.prp. nr. 50 1982 - 83 side 61 - 62. Gjeldende ekspropriasjonserstatningslov § 8 har denne ordlyd:

"Eigaren skal ha vederlag for skade og ulempe på attværande eigedom, så langt dette ikkje vert dekt av vederlaget for den eigedomen som vert avstått. Det skal likevel ikkje gjevast vederlag for ulemper av allmenn karakter for eigedomer i distriktet, dersom ulempene ikkje overstig det ein eigar eller rettshaver må finne seg i uten skadebot eller vederlag etter grannelovan."

Første setning i § 8 forutsetter årsaksammenheng mellom ekspropriasjonen og ulempen, og gjelder i prinsippet både særulemper og alminnelige ulemper. Annen setning knytter seg til første setning og innfører tålegrensen for ulemper av allmenn karakter for eiendommer i distriktet. Men forutsetningen for at annet ledd skal få anvendelse, er også at det foreligger adekvat årsaksammenheng mellom ulempen og ekspropriasjonen.

I praksis vil det imidlertid være en sammenheng mellom de ulemper som ikke står i adekvat årsaksammenheng til ekspropriasjonen, og de som er alminnelige for eiendommene i distriktet fordi de samme argumenter som taler mot den kvalifiserte årsaksammenheng, vil som regel også tale for at ulempen er alminnelig.

Når det gjelder de aktuelle ulemper i form av elektromagnetiske felter fra kraftlinjen, er retten kommet til at det ikke foreligger tilstrekkelig ekspropriasjonsrettslig sammenheng. Ulempene er ikke begrenset til klausuleringsbeltet, men strekker seg utover det og kan ramme naboeiendommer som ikke klausuleres. Riktignok har avstanden fra klausuleringsbeltets senter relativ stor betydning for hvor sterkt belastet et bestemt punkt er, og om avstanden blir tilstrekkelig stor, om det overhodet er noen ulempe. Det er derfor en presumsjon for at ekspropriateiendommene blir belastet sterkere enn de eiendommer som ikke blir klausulert. Og det vil også være slik at en naboeiendom alltid vil få belastningen i dens ytterkant, mens en ekspropriateiendom som følge av ekspropriasjonen, vil kunne få feltet nær sagt overalt på eiendommen.

Feltenes influensområde ut over det klausulerte belte (19 meter på hver side av senterlinjen) er imidlertid så stort at det er en praktisk realitet at naboeiendommer kan bli rammet av magnetfelt av en slik styrke at vitenskapen mistenker det for å kunne være kreftfremkallende. Ved en belastning på 400 A, som er et sannsynlig årsgjennomsnitt, vil det fra ledninger 17 meter over bakken være en magnetisk fluktstetthet som overstiger det gjennomsnittlige nivå i beboelseshus i en avstand på 75 meter fra linjens senter. Nivået i byggeforbudsgrensen vil være ca. 1.25 uT, som vil være den sterkeste gjennomsnittlig eksponering en naboeiendom kan få. Det er også den sterkeste gjennomsnittlige eksponering en ekspropriateiendom kan få innendørs. Utendørs vil alltid eksponeringen i det klausulerte område være sterkere enn på noe sted på naboeiendommen.

Det elektriske felt påvirker så å si bare utemiljøet fordi det ikke trenger gjennom en husvegg slik som det magnetiske felt. Feltstyrken vil alltid være sterkere i klausuleringsbeltet på en ekspropriateiendom enn hva det kan bli på en naboeiendom. Ved en fasehøyde på 16,5 meter vil styrken ved byggeforbudslinjen være 1,5 kV/m uten skjermende vegitasjon, og avtagende med avstanden. Men i alle fall i en avstand av 26 meter fra linjens senter og således inn på en naboeiendom, vil feltet være så sterkt at det kan oppstå generende støt fra takrenner.

Det kan etter dette konstateres at det ikke er årsakssammenheng mellom ekspropriasjonen og det at en eiendom overhodet blir utsatt for feltene. Men det er en viss sammenheng mellom ekspropriasjonen og ulempens styrke. Tilfellet er således ikke identisk med det som forelå i Rt. 1972, s. 377 (Rølldal-Suldal) hvor Høyesterett kom til at det ikke forelå adekvat årsakssammenheng hvor ulempens styrke var den samme i et influensområde på opptil 470 meter. Saken gjaldt ulemper fra høyspentlinje i form av forstyrrelser på radiomottakere:

> "effekten av spenningsforstyrrelsene for det enkelte hus er alldeles uavhenig av om noen del av den eiendom huset står på, i noen henseende er blitt klausulert ved ekspropriasjonen. De ulemper saken gjelder, skyldes selvsagt det tiltak ekspropriasjonen fremmet, men ulempene er ikke en følge av de avståelser ekspropriasjonen innebærer. Ulempene rammer også andre enn ekspropriatene på samme måte. Det dreier seg om generelle virkninger av det ekspropriasjonsberettigede tiltak, altså i videste forstand om miljøforandringer."

Men dommen er ikke noe prejudikat for at det er ekspropriasjonsrettslig årsak hvis ulempens styrke er avhengig av om det eksproprieres fra en eiendom eller ikke. Det spørsmål forelå ikke til avgjørelse i Høyesterett.

Den reelle begrunnelse for det strenge årsakskrav er likhets-

prinsippet - Carl August Fleischer, Norsk Ekspropriasjonsrett, s. 394. En ekspropriat skal ikke stilles bedre enn en nabo som ikke berøres av ekspropriasjon til tiltaket: Dette likhetsprinsipp fører til at de ulemper som skriver seg umiddelbart fra grunnavståelsen eller klausuleringen når det sees bort fra tiltaket, betraktes som ekspropriasjonsrettslige, mens de ulemper som skriver seg fra tiltaket, betraktes som naborettslige. Forskjellen i ulempens styrke blir ivaretatt ved å anvende nabolovens § 2 forsåvidt som ulempens styrke står sentralt i avgjørelsen av om tålegrensen er overskredet. Hvis ekspropriatene rammes særlig hardt, vil de få erstatning etter nabolovens § 2, og det kan fremmes under ekspropriasjonssaken. Ut over det har ikke en ekspropriat noe begrunnet krav på å bli stilt gunstigere når det gjelder ulemper som i egentlig forstand er miljøpåvirkninger. Retten legger derfor til grunn at det ekspropriasjonsrettslige grunnlag krever umiddelbar årsakssammenheng mellom grunnavståelsen eller klausuleringen, og slik at den avledede årsakssammenheng som kan konstateres mellom ekspropriasjonen, og det at ekspropriateiendommene rammes av samme art ulempe, men hårdere, er ikke tilstrekkelig. Det gjelder i alle fall når situasjonen er slik som i denne sak, at naboeiendommer meget vel kan rammes hårdere enn en ekspropriateiendom, slik at det som skulle begrunne ekspropriatenes særstilling, bare er en viss presumsjon for at ekspropriateiendommene rammes hårdere enn naboer som ikke blir klausulert.

Etter dette legger retten nabolovens § 2 til grunn som rettslig grunnlag for ekspropriatenes krav, og spørsmålet blir om det er årsakssammenheng mellom tiltaket og ulempen. Tiltaket er 420 kV linjen fra Frogner til Follo, og det er de elektromagnetiske feltene fra den som er relevante. På strekningen fra Frogner og til Røykås oppstår et særlig problem fordi linjen går parallelt med en 300 kV linje Frogner-Røykås. For t.nr. 58, 60 og 61 er situasjonen den at de blir berørt av tre linjer. Ved de estetiske ulemper la retten til grunn at det var den kumulative effekt som var avgjørende eller med andre ord slik at det også ble tatt

hensyn til den forskjemmende effekt som skrev seg fra den gamle linje, og det ble utmålt erstatning for det tap som skrev seg fra den del av forverringen som oversteg tålegrensen. Det samme vil gjelde for de elektromagnetiske felt, men for dem vil effekten av kumuleringen bli en annen enn ved det estetiske - se foran under pkt. 2.3.

Den ulempe de elektromagnetiske felt representerer på nabo-eiendommer består først og fremst i en frykt for at feltene kan være helseskadelige for mennesker som oppholder seg der, og med særlig vekt på kreft. Ulempen er således ikke sansbare slik som støy, lukt o.l. Det er selve frykten for at beboerne i fremtiden skal bli påført helseskade som er ulempen. En slik frykt kan rammes av tålegrensen i nabolovens § 2. Det følger uttrykkelig av første ledds annen setning som slår fast at inn under ulempe går også det at "noko må reknast som farleg". Men ikke enhver frykt er relevant som ulempe etter nabolovens § 2. Den må skrive seg fra "noko som vanlege folk reknar for farleg" - se Rådsegn 2 på s. 20. Hvis det ikke er tilfelle, er det frykten i seg selv og ikke faren som er årsaken.

Hvis tiltaket ut fra denne målestokk må ansees som farlig, oppstår spørsmålet om tålegrensen. Ikke enhver teoretisk mulighet for skade er relevant. Målestokken for tålegrensen er hva en skjønnsom og forsiktig person vil utsette seg selv for av fare - Rådsegn s. 2 og 21. Vurderingen inneholder to moment. For det første hvor sannsynlig det er at skade vil oppstå, og for det tilfelle at faren realiserer seg, hvor alvorlig er skaden. Når det gjelder fare for kreft, er målestokken således vesentlig strengere enn når det gjelder mindre farlig helseskade, enn si skade på eiendom.

De sakkyndige har uttalt følgende om de fysiologiske og biologiske effekter for kroppen og livsfunksjonene:

> "En del vesentlige prosesser i levende celler er ledsaget av elektriske fenomener. Elektriske impulser er f.eks. med på å bearbeide og formidle informasjon i nerve-

systemet. Elektriske og magnetiske felt fra omgivelsene kan forårsake elektriske spenninger og strømmer i kroppen og kan derfor tenkes på ulike måter å påvirke vevene og livsprosessene.

Både elektriske og magnetiske vekselfelt kan forårsake (indusere) elektriske strømmer i ulike materialer, inkludert levende vev. Strømmene vil være avhengige av feltenes frekvens, styrke og retning og den aktuelle gjenstandens størrelse, form og elektriske ledningsevne.

Diverse biologiske effekter av elektriske og magnetiske felt kan forklares på grunnlag av strømmer som feltene forårsaker i kroppen, og som er større enn de strømmer som kroppens egne livsytringer forårsaker. Dette gjelder særlig virkninger på sanser, sentralnervesystem og hjerte-funksjon, samt akutte vevs- og celleskader. Slike effekter er vesentlig funnet ved strømtettheter på mer enn 10 mA/m2 (milliampere pr. kvadratmeter). De er ikke funnet ved strømtetthet forårsaket av kroppens egne livs-funksjoner, som hjerteaktiviteten (EKG) og annen muskel- og nerveaktivitet.

Ved 50 Hz kan en strømtetthet på 1 mA/m2 i en menneske-kropp være forårsaket av enten et elektrisk felt på over ca. 5 kV/m eller et magnetfelt på over ca. 300 uT. Som nevnt vil et elektrisk felt på 5 kV/m kunne forekomme nær den aktuelle høyspentledningen hvor den henger lavt over terrenget. Magnetfelt på 300 uT er ikke aktuelt på noe tilgjengelig sted ved kraftledninger."

Til tross for at feltene fra en høyspentlinje ikke kan komme opp i den styrke som må til for å påvise biologiske effekter, foreligger det likevel en mistanke om at bosted nær en slik linje kan være helsefarlig. Mistanken retter seg mot langvarig eksponering, og derfor særlig til det magnetiske felt som ikke dempes av vegger. Mistanken er videre begrenset til helseskade i form av visse typer kreft - hjernekreft og blodkreft. De epidemiologiske undersøkelsene har funnet en

overhyppighet av kreft på 50% hos personer som har bolig eller langvarig opphold i slike felt. Det vil si at hvis det i befolkningen generelt konstateres ett tilfelle av kreft pr. 10.000, vil det langs en kraftlinje finnes ett tilfelle pr. 8.000. De sakkyndige har sammenfattet mistanken slik:

> "Mistanker om helsepåvirkninger knytter seg til langvarig eksponering. Eksponering innendørs tillegges derfor særlig vekt. Da det elektriske feltet fra kraftledninger dempes svært effektivt av husvegger, mens det magnetiske feltet stort sett trenger uhindret gjennom, er det særlig det magnetiske feltet man idag knytter mistanken til.
>
> Epidemiologisk underbygde, men ikke fysiologisk forklarte overhyppigheter av visse sykdommer, spesielt visse kreftformer er rapport hos mennesker med bosted eller langvarig opphold i slike felt. Sammenhengen mellom felt og sykdom er ikke konsekvent, idet ulike forsker-grupper med ulike geografiske undersøkelseområder rapporter forskjellig resultat".

Ut fra dette vil det bare være en realistisk mulighet for helseskade i form av kreft som følge av de magnetiske felt og særlig ved opphold innendørs. Og fordi mistanken er knyttet til langtidsvirkningen, er det gjennomsnittsverdiene for den enkelte eiendom som er av interesse.

For Follo-Frogner-linjen er den sannsynlige gjennomsnittsbelastningen 400 A. Det vil si at i en avstand av 60 meter fra kraftlinjens senter vil den gjennomsnittlige fluktstetthet være nede i 0,3 uT, som er den laveste verdi som det overhodet er knyttet mistanke til. Det tilsvarer verdien på et kjøkken, men noe høyere enn gjennomsnittet i norske boliger. Retten legger derfor til grunn at for beboelseseiendommer hvor eksisterende bolig eller plassering av ny fremtidig bolig ligger lengre vekk enn 60 meter, er det klart at en eventuell frykt for kreftfare ikke er begrunnet i at kraftlinjen må regnes som farlig. Det er tilfelle for t.nr. 8, 23 76 og 78.

For de øvrige boligeiendommer er situasjonen den at de ligger i et magnetfelt av slik styrke at de er underkastet vitenskapens mistanke. I det mest utsatte hus vil den gjennomsnittlige feltstyrke være ca. 2 uT. Ved avgjørelsen av om en slik eksponering overstiger tålegrensen, må risikoøkningen for kreft, sees i sammenheng med andre risiki for alvorlige helseskader som vi avfinner oss med i utviklingens medfør. Selv om skaden er alvorlig eller endog med fatal utgang, aksepterer det enkelte menneske slike risiki hvis det bare er minimal sjanse for at nettopp han eller hun rammes.

Ulempen fra magnetfeltet består i en mulighet for en mindre økning av risikoen for å få kreft, sammenliknet med gjennomsnittet i befolkningen. Risikoøkningen er ca. 50%. Det tilsvarer ifølge de sakkyndige konstatert risikoøkningen for å få kreft ved å bo i nærheten av en motorvei, og tilsvarer også den risikoøkning for kreft foreldre som røker, utsetter sine barn for. For kreft hos dem som selv røker, øker risikoen ifølge de sakkyndige med det tidobbelte.

Den eksponering som man utsettes for fra en kraftlinje i 20 meters avstand tilsvarer hva man kan finne i hjemmemiljøet i nærheten av elektrisk apparatur, f.eks. fra vannseng og elektriske kabler i gulv. Eksponeringen ligger langt under hva som finnes i produksjonslokaler med elektromotorer. Men også eksponeringen fra en elektrisk skrivemaskin vil kunne være sterkere i avstand på inntil 30 cm.

Ut fra dette finner retten at den risikoøkningen det er tale om fra de magnetiske felt ligger innenfor det som det ikke er uvanlig at folk utsetter seg for og utsettes for i et moderne industrisamfunn. Retten finner derfor at risikoøkningen ligger innenfor det som ellers aksepteres i dagliglivet, og tålegrensen kan ikke være overskredet når ulempen skriver seg fra et klart samfunnsnyttig tiltak som en kraftlinje. Det gjelder særlig så lenge de ansvarlige myndighet mener at det ikke er forbundet med en utålelig risiko å la folk bo nær kraftlinjen. Deres oppfatning av hvilke risiki almenheten skal kunne utsettes for, må tillegges vekt også ved fastleggingen av den naborettslige tålegrense. Heller ikke i noe annet land

er det innført eksponeringsgrenser for magnetfelt av den styrke som er aktuelt for kraftlinjen. Verdens helse-organisasjon anbefaler at det iverksettes beskyttelsestiltak ved feltstyrker over 500 uT i arbeidssituasjonen. The International Radiation Protection Association har under utarbeidelse anbefalinger som sannsynligvis vil sette grenseverdien for publikumseksponering ved 50 uT. Dette er imidlertid maksimalverdier. Det er bare Florida og New York som har innført grenseverdier ved byggegrensen, på 15-20 uT ved 220-500 kV.

Retten vil understreke at den har basert sin avgjørelse ut fra dagens vitenskapelige erkjennelse og syn på hvilke risiki som er alment akseptert. Den vil derfor ikke utelukke at ny vitenskaplig erkjennelse eller endret syn på hvilke risiki som er akseptable fra miljøet rundt oss, kan føre til at tålegrensen skjerpes. Fordi det for tiden pågår intensiv forskning om virkningene av elektromagnetiske felt, er det mye som taler for at kravet burde ha vært utsatt, slik som anført av Statkraft. Men når grunneierne insisterte på at de ville ha kravet avgjort nå, fant retten ikke å burde sette seg i mot.

Av næringseiendommene er det noen som ikke får eksisterende bygninger eller fremtidig sannsynlig byggbart areal eksponert av feltene fra Follo-linjen. Det gjelder t.nr. 28, 30, 32, 32 b, 45, 76, 77, 78 og 50 parsell IX. Av de øvrige eiendommer har t.nr. 58, 60 og 61 så lave verdier innendørs, at det er klart at tålegrensen ikke er oversteget.

De andre eiendommer vil kunne få en gjennomsnittlig belastning på ca. 2,2 uT i byggeforbudsbeltet (19 meter fra linjens senter). Også det er så svake felt at tålegrensen for en

industrieiendom ikke er overskredet. Retten viser til det som er anført foran om boligeiendommene, og for næringseiendommene vil eksponeringstiden bli kortere enn for dem som oppholder seg i boligeiendommer. Og sammenliknet med de eksponeringsgrader som aksepteres fra industriens elektriske apparater, er det tale om lave verdier. I nærheten av elektriske motorer vil feltstyrken vanligvis ligge på fra 2 til over 100 uT.

Når det gjelder andre mulige helseskader enn kreft, er den mistanke som foreligger om sammenheng med de elektromagnetiske felt svært løs. Styrken på de aktuelle felt er altfor liten til at øket risiko for helseskade er fysiologisk forklarlig, og slik risiko er heller ikke konstatert epidemiologisk. Mistanken er således vesentlig svakere fundert enn for kreft. Retten viser til hva de sakkyndige har uttalt om mistanke:

> "Fra tid til annen meldes det om opphopninger av diverse sykelighet som av publikum mistenkes å kunne skyldes nærvær av en høyspentinstallasjon. Det dreier seg gjerne om tilstander som hodepine, kraftløshet, følsomhet for infeksjoner, søvnløshet samt rheumatiske tilstander. Forekomsten av disse typene plager har vært forsøkt forklart utfra en rekke hypoteser, men har hittil ikke blitt tilstrekkelig underbygget, hverken statistisk eller fysiologisk. Det betyr ikke nødvendigvis at de er fri for reelt grunnlag. Dels kan symptomene skyldes ulike stresspåvirkninger. Tilsynelatende opphopninger kan skyldes statistisk tilfeldighet. Vi må imidlertid ikke se bort fra at det kan finnes påvirkninger som foreløpig er dårlig kartlagt."

Retten finner ut fra dette at en eventuell frykt for annen helseskade enn kreft, ikke står i årsaksforhold med at kraftlinjen må anses som farlig.

Endelig har grunneierne vist til ulempe i form av ubehag for mennesker av å oppholde seg i kraftfeltet. Det er bare det elektriske felt som kan sanses, og som således er relevant. De sakkyndige har om ubehag uttalt følgende:

"Sterke elektriske felt kan være opphav til gnistutladninger, dels mellom gjenstander, dels fra linjene direkte mot luften omkring (coronautladninger).
Coronautladninger kan høres som en knitring og vil forårsake at det dannes litt ozon fra luftens oksygen.

Sterke elektriske felt kan føles som "prikking" i huden eller som annet ubehag. Noen mennesker kan kjenne dette helt ned til en feltstyrke på 2 kV/m. I spesielle situasjoner kan man oppleve svake gnistutladninger i elektriske felt helt ned til ca. 1 kV/m f.eks. mellom en person og et nettinggjerde eller en takrenne. Disse gnistutladningene antas å være ufarlige, men kan være så vidt ubehagelige at man gjerne ønsker å unngå dem."

Gnistutladninger fra oppladede takrenner etc. er en ulempe som klart overstiger tålegrensen i nabolovens § 2. Den kan elimineres med enkel tiltak. Statkraft erklærte under befaringen at det ville bli besørget der hvor det er aktuelt. Retten legger derfor det til grunn som akseptert skjønnsforutsetning, og ser bort fra slikt ubehag som grunnlag for erstatning.

Andre former for ubehag er ikke aktuelt på noe utendørs oppholdssted for noen av eiendommene. Til det er feltet for svakt. Retten legger derfor til grunn at det ikke for noen eiendom er påvist ulemper i form av ubehag. Foranlediget av prosedyren bemerker retten at forholdene var vesentlig verre ved Lysjordet barnehave, hvor oppholdsstedet var under linjen og ledningenes høyde over terreng var ned mot minimum.

Tilbake står å samle trådene fra skjønnet avhjemlet 13. oktober 1988. Ved det skjønn ble t.nr. 22, 39, 52, 53 og 87 tilkjent erstatning for nærføringsulempe i form av skjemmende utseende. Spørsmålet er om det for disse eiendommer skal utmåles en høyere erstatning når det estetiske vurderes sammen med ulempen i form av øket risiko for kreft som følge av det magnetiske felt. Ifølge Rt. 1983 side 155 er det den kumulative effekt av alle ulemper som skriver seg fra tiltaket som er relevant ved avgjørelsen av om tålegrensen er overskredet.

Det betyr at ulempen i form av økt risiko for kreft kan tillegges vekt selv om den isolert sett ikke overstiger tålegrensen. Men årsakskravet gjelder slik at det bare kan utmåles en høyere erstatning, forsåvidt den nye ulempe vurdert sammen med den gamle slår ut i et øket økonomisk tap. Retten er kommet til at den forverring av ulempesnivået som de elektromagnetiske felt representerer, ikke vil slå ut i noe øket økonomisk tap. Det er tale om en ikke sansbar ulempe og risikoøkningen er så liten at kjøpere flest ikke vil tillegge den noen betydning isolert sett, og heller ikke sammen med den sansbare ulempe i form av skjemmende utseende.

Retten utmåler etter dette ikke erstatninger for nærføringsulemper ut over de som ble fastsatt i skjønnet av 13. oktober 1988.

Grunneierne har krevet seg tilkjent erstatning for utlegg til prosessfullmektig. Advokat Sigmond har levert oppgave på kr. 65.900,-, hvorav utlegg utgjør kr. 3.900,-, og kommuneadvokaten ved advokat Skaaraas, har levert omkostningsoppgave på kr. 21.000,-. Saken gjelder krav om erstatning for nærføringsulemper basert på en ulempe som ikke tidligere har vært prøvet for domstolene, og som har voldt store problem med å klarlegge det faktiske grunnlag. Retten legger derfor omkostningensoppgavene til grunn.

Skjønnet er enstemmig.

S l u t n i n g:

1. Det utmåles ikke erstatninger for nærføringsulemper ut over hva som ble bestemt i skjønnet av 13. oktober 1988.

2. I saksomkostninger betaler Statkraft innen 14 -fjorten- dager fra skjønnets forkynnelse til

   2.1. advokat Frithjof B. Sigmonds parter v/advokat Sigmond, kr. 65.900,- -kronersekstifemtusennihundre 00/100-

46

2.2. Oslo kommune v/advokat Skaaraas kr. 21.000,-
-kronertjueentusen 00/100-.

****

Retten hevet.

Odd Jarl Pedersen/herredsrettsdommer

Arnfinn Hansen

Gudbrand Gisleberg

Lars Hoel

Nils Jørgensen

Alf Trengereid

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1989/109196/8
Attesteringstidspunkt 2026-10-27 09:27

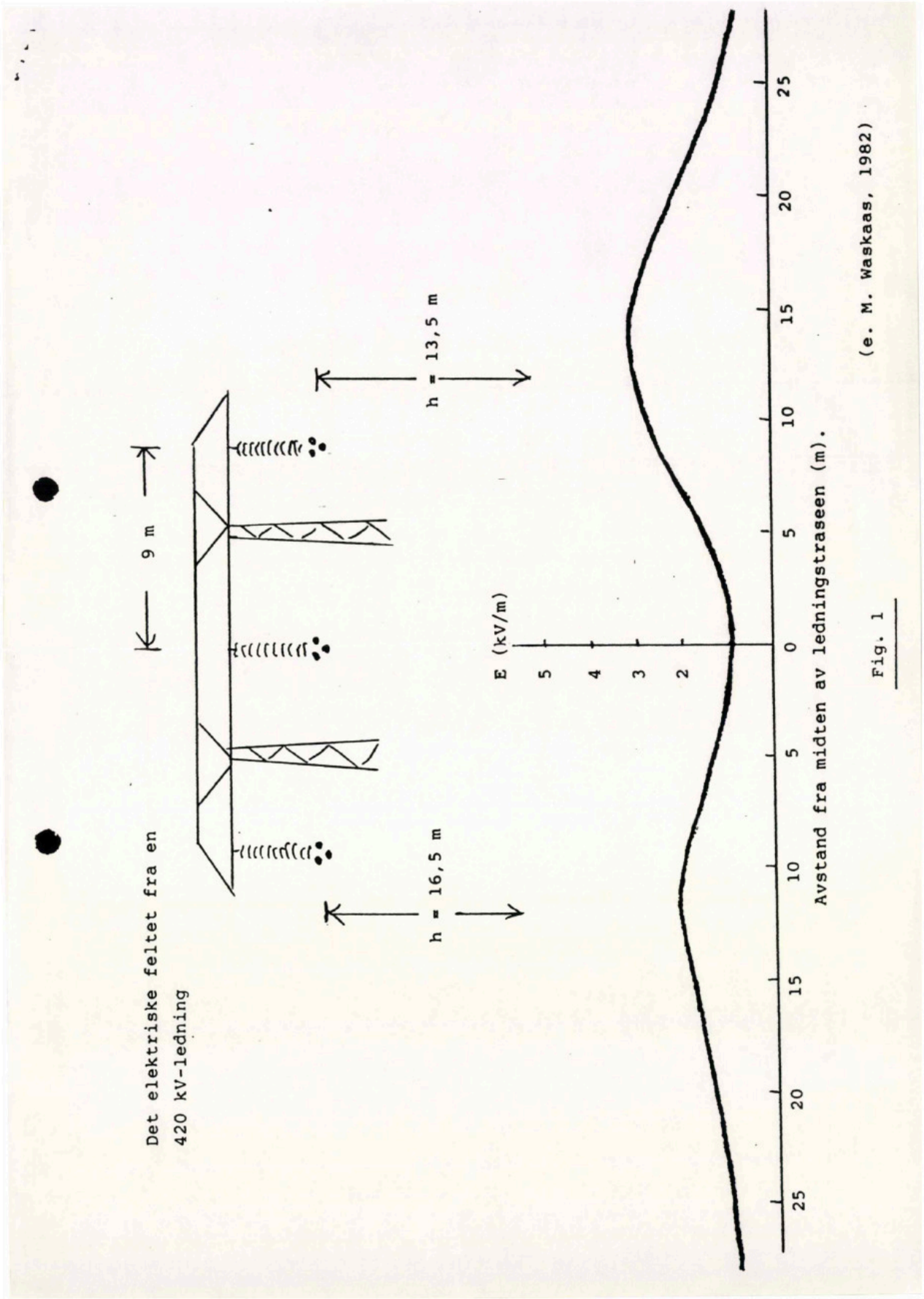
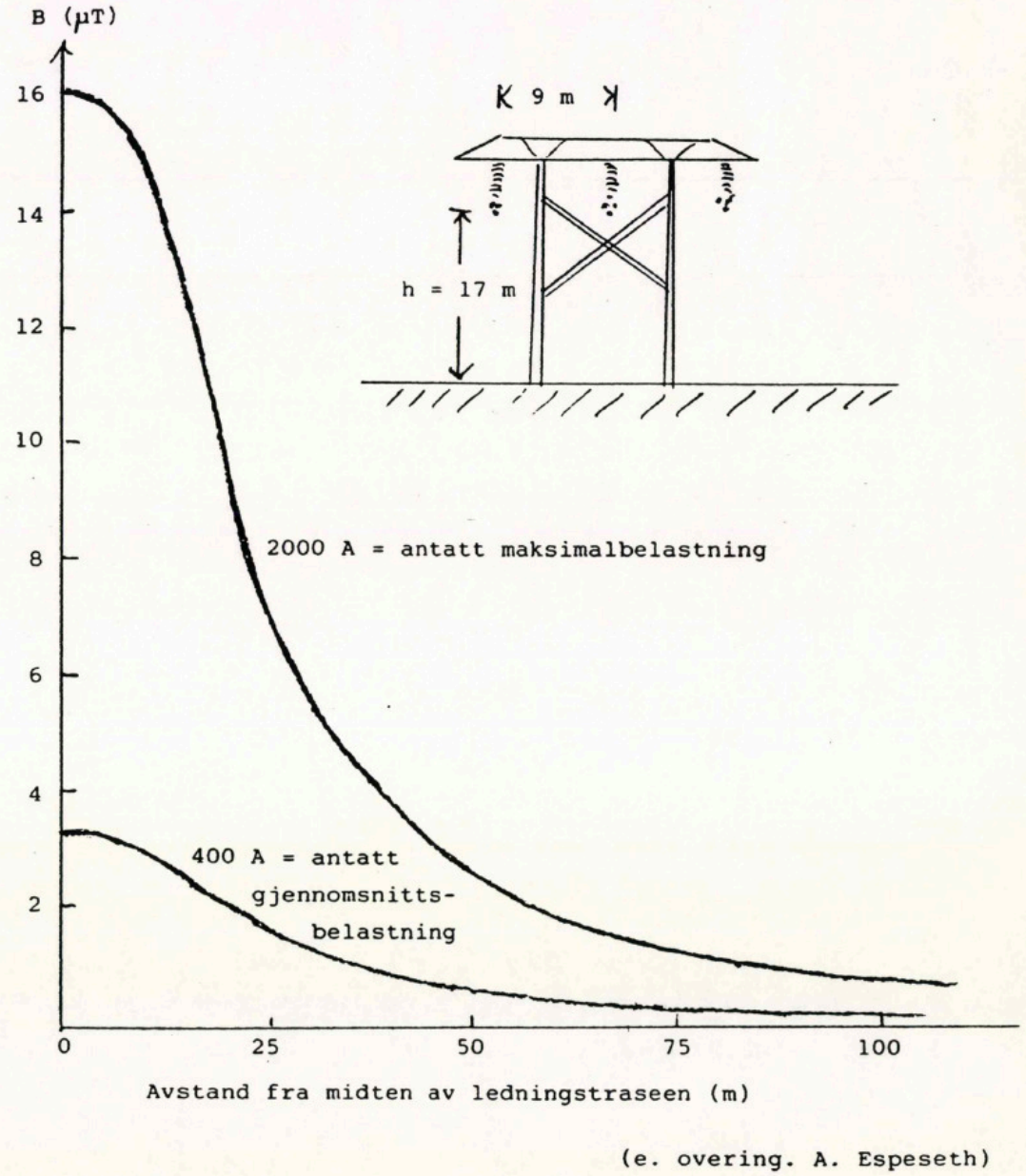


Fig. 1

Magnetisk flukstetthet rundt en høyspentledning for 300 - 420 kV ved ulike belastninger



(e. overing. A. Espeseth)

Fig. 2

Bruk skrivemaskin eller trykte bokstaver. Les orientering side 4 før blanketten utfylles.

TINGLYST
Gebyr betalt med kr. 125,-
Dok.avgift betalt med kr. 106.120
Merknad etter tgll. § 11:

Skjøte [1]

DAGBOKFØRT
14 OKT 33 06958
SORENSKRIVEREN I
NEDRE ROMERIKE

EIENDOMMEN(E)

Registernummer[2] | Kommune

Gnr. 21 bnr. 31 og gnr. 36 bnr. 5 | Skedsmo

OVERDRAS FRA

Navn | Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr

A/S Skedsmo Tomteselskap

TIL

Navn | Fødselsnummer[3] Dag - mnd. - år - personnr

A/L Vestvollen Terrasse Borettslag

KJØPESUMMEN KR. 6.007.400.- er oppgjort på avtalt måte.

Det er gjort særskilt avtale om: [4]

Kjøperen samtykker i at følgende bestemmelse inntas i skjøte for denne overdragelse:

Skedsmo kommune kan tegne og eie andeler i samsvar med § 13 i lov om borettslag.

Skedsmo kommune har videre forkjøpsrett på vegne av enkeltpersoner (fysiske personer) som kommunen utpeker, til hver tredje andel som overdras.

Antall andelshavere tilvist leilighet av kommunen må til enhver tid ikke overstige 35 % av borettslagets enheter.

Dersom kommunen ikke gjør denne forkjøpsrett gjeldende, har borettslagets styre omsorg for at Skedsmo kommune, andelseierne i borettslaget og styret i boligbyggelaget får høve til å gjøre forkjøpsretten gjeldende.

Nr 48 På lager: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-81

Fortsatt

Har ektefellen ikke underskrevet (jfr. nedenstående stiplede linje), må utstederen - ved å krysse ut en av nedenstående ruter - erklære:

☐ Jeg er ugift.

☐ Jeg er gift, men overdragelsen gjelder ikke felles bolig. Heller ikke er ektefellens eller begges ervervsvirke knyttet til eiendommen.

Skedsmo
Sted

10/10 .1983.
Dato

A/S Skedsmo Tomteselskap

Utstederens underskrift

A/S Skedsmo Tomteselskap

Ektefellens underskrift

Fødselsnr.[6]

Jeg/vi[x] bekrefter[7] at utstederen og ektefellen er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt[x] nærvær. Jeg/vi[x] er myndig(e) og bosatt i Norge.

Vitneunderskrift

Vitneunderskrift

ADVOKAT
NILS LANGVAND
M.N.A.

Gjentas med blokkbokstaver

Gjentas med blokkbokstaver

x) Stryk det som ikke passer.

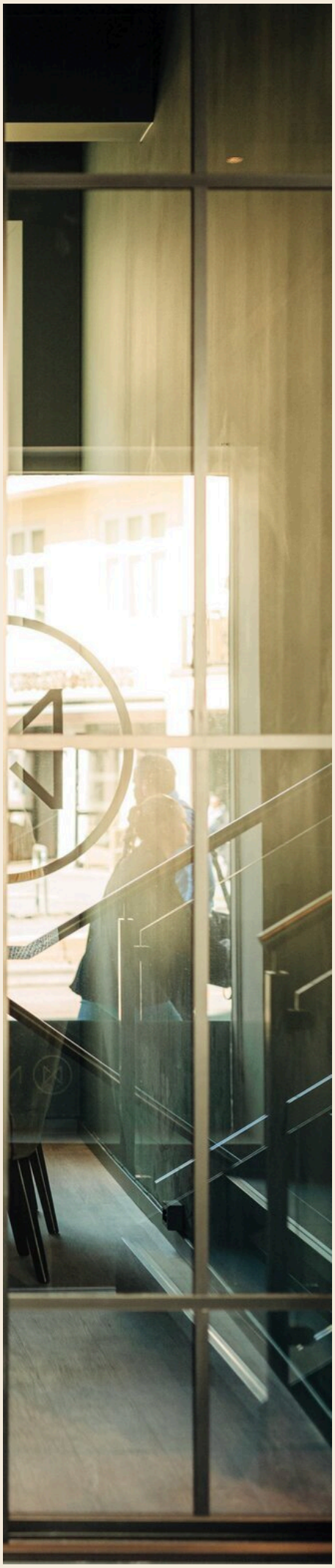
Rett kopi bekreftes: .....

Velkommen til

Nordvik Jessheim

Jessheim og Romerike er et område i sterk vekst, med et boligmarked som tiltrekker seg et bredt spekter av kjøpere helt fra unge førstegangskjøpere til barnefamilier som verdsetter nærhet til Oslo og trygge, gode lokalsamfunn. Vi kjenner markedet svært godt, fra Ullensaker, Eidsvoll, Nes og Nannestad til Lillestrøm og resten av Romerike. Den lokalkunnskapen bruker vi aktivt for å gi deg gode råd og sørge for et trygt boligsalg med best mulig resultat. Hos oss får du én fast megler som følger deg gjennom hele prosessen – fra første møte til oppgjøret er gjennomført. Vi tar hånd om alt det formelle, slik at du kan føle deg trygg hele veien.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

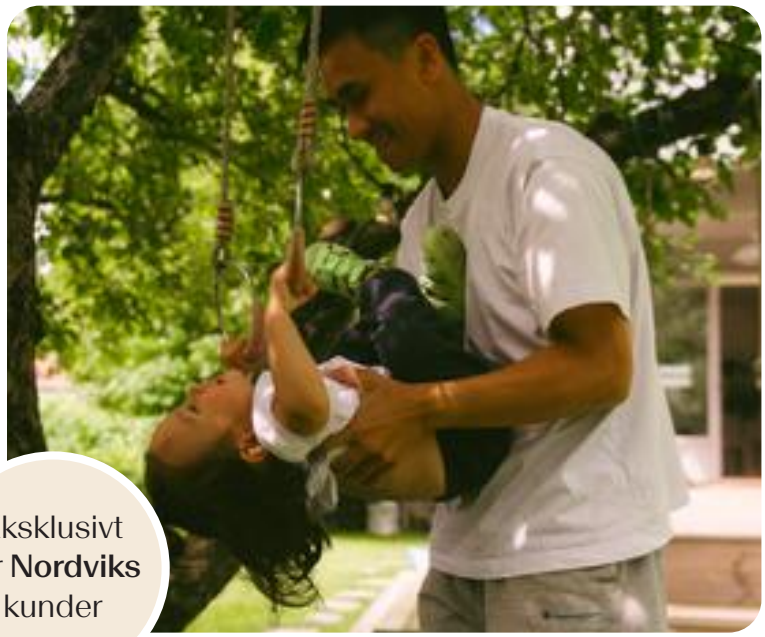


Dampsaga allé 4, 2053 JESSHEIM
jessheim@nordvikbolig.no

NORDVIK

Boligkjøperpakke - hus

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Hus

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris ene-/tomannsbolig: **19 700,-**
Pris rekkehus: **15 000,-**

Boligkjøperpakke Hus +

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- Husforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris ene-/tomannsbolig: **24 700,-**
Pris rekkehus: **20 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Ene-/tomannsbolig: **16 800,-** Rekkehus: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Oppdragsnummer: 47-0109/26

Bud mottatt: _____ kl. _____

Adresse: Prost Holms vei 233, 2019 SKEDSMOKORSET

Matrikkel: Gnr 36, bnr 5 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Bud

Undertegnede gir herved bud på kjøp av ovennevnte eiendom:

Bud kr: _____ **Beløp med bokstaver:** _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til og med: Dato: _____ kl. _____ **Ønsket overtakelse:** _____

I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første dag etter siste visning ikke bli formidlet til selger. Undertegnede er klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Handelen er bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: 05.11.2026

Budet gis med følgende forbehold:

☐ **Uten forbehold** ☐ **Med forbehold:** _____

Kjøpesum og omkostninger finansieres slik:

Låneinstitusjon: _____ Egenkapital kr: _____

Kontaktperson / telefon: _____ **Lån kr:** _____

Til sammen kr: _____

Egenkapitalen består av: ☐ Salg av egen bolig ☐ Bankinnskudd ☐ Annet: _____

Budgivere

Ved flere budgivere må alle budgivere signere budet. Ved signering av budskjemaet gir budgiverne hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud samt å akseptere betingelser i forbindelse med en handel. Undertegnede er klar over at budet er bindende for meg/oss.

Budgiver 1

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Budgiver 2

Navn: _____

Personnr.: _____

Adresse: _____

Postnr./sted: _____

Tlf.: _____

E-post: _____

Sted, dato: _____

Signatur: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg samtykker til elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Meglerforetak: Nordvik Jessheim **Saksbehandler:** Idriss Eliassy **Telefon:** 979 05 166 **E-post:** i.eliassy@nordvikbolig.no

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Idriss Eliassy

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Jessheim
i.eliassy@nordvikbolig.no
979 05 166