NORDVIK

Skjettenveien 72A

4 soverom | 192 kvm | Enebolig



Velkommen til

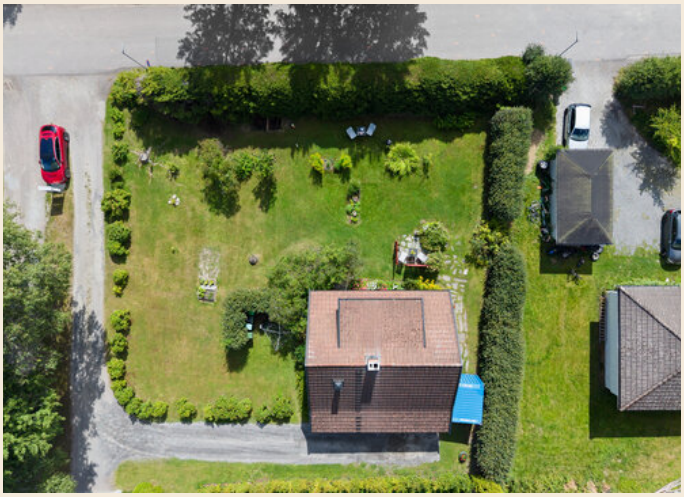
Skjettenveien 72A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
8	Bilder
28	Om boligen
44	Nabolagsprofil
46	Tilstandsrapport
65	Egenerklæringsskjema
73	Andre vedlegg
297	Kontaktinfo
300	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
303	Forbrukerinformasjon om budgivning
304	Budskjema

Salgsoppgave produsert 12.08.2026









Nøkkelinformasjon

Romslig enebolig på 192 m² BRA-i | 1 157 m² tomt | 4 soverom | Skjermet hage | Oppussingsbehov og potensial | Skjetten

Prisantydning	**6 190 000,-**
Omkostninger	**155 840 ,-**
Totalpris	**6 345 840 ,-**
BRA-i	**192 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Enebolig**
Byggeår	**1951**
Eierform	**Eiet**

Kort fortalt

Velkommen til Skjettenveien 72 A – en innholdsrik enebolig fra 1951 med 192 m² BRA-i fordelt over tre plan. Boligen har fire soverom, to stuer, kjøkken, bad og romslig kjeller med vaskerom og gode oppbevaringsmuligheter. Eiendommen har eiet tomt på ca. 1 157 m² med stor, skjermet hage og gruslagt innkjørsel. Boligen har eldre standard og oppussings-/moderniseringsbehov, med gode muligheter for å sette eget preg.

Høydepunkter:

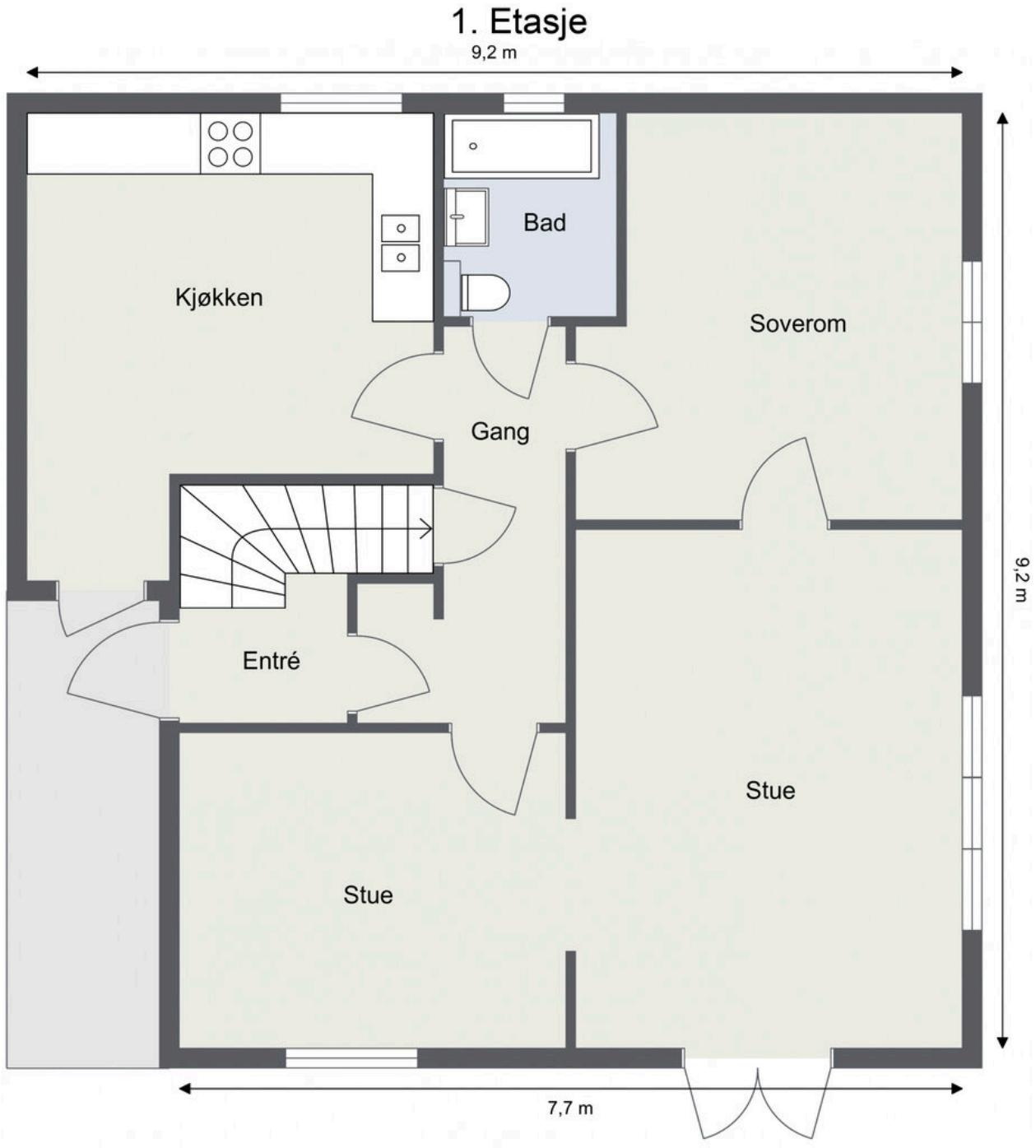
- 192 m² BRA-i
- Ca. 1 157 m² eiet tomt
- Fire soverom og to stuer
- Stor, skjermet hage
- Sol fra morgen til kveld
- Romslig kjeller med boder
- Parkering i innkjørsel
- Oppussings- og moderniseringsbehov

Planløsning

1. Etasje
BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 78 kvm

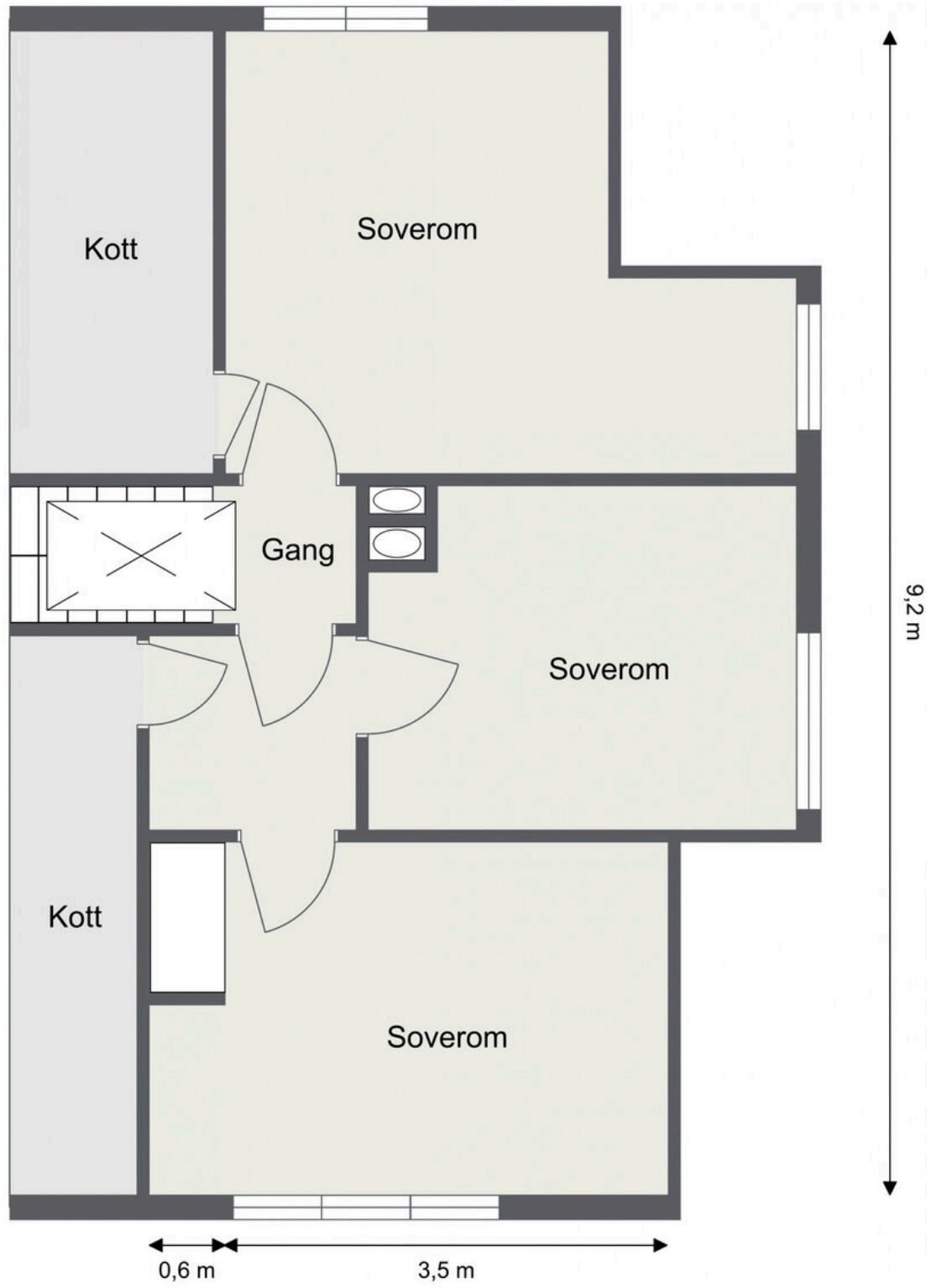
Room Sketcher

Skjettenveien 72 A, 2013 SKJETTEN



Planløsning

2. Etasje
BRA-i: 41 kvm
Total BRA: 41 kvm



Planløsning

Underetasje
BRA-i: 73 kvm
Total BRA: 73 kvm

Skjettenveien 72 A, 2013 SKJETTEN










































STUNT
ROMERIKSÅSE
STUNT

































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
64-0128/26

Boligtype og eierform
Enebolig (Eiet)

Adresse og betegnelse
Skjettenveien 72A, 2013 SKJETTEN
Gnr 75, bnr 83 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Selgere
Elisabeth Sæther Sørheim
Thor Sørheim

Kjøpesum og omkostninger
6 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
154 750,- (Dokumentavgift)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
19 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
155 840,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
175 540,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 345 840,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 365 540,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1951

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 192 kvm
Totalt BRA: 192 kvm
TBA: 6 kvm

Beskrivelse:

Underetasje:
BRA-i: 73 kvm.
Total BRA: 73 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 78 kvm.
Total BRA: 78 kvm.
TBA: 6 kvm.

2. etasje:
BRA-i: 41 kvm.
Total BRA: 41 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Arealoppmåling er foretatt av byggesakskyndig.

Solforhold
Sol fra morgen til kveld i hele boligen og i hagen iht. selger.

Innhold
2. Etasje: Gang/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3
1. Etasje: Entré m/trapp, gang, kjøkken, soverom, stue, stue 2, bad
Kjeller: Gang m/trapp, bod, bod 2, uinnredet, kjellerrom, bod 3, uinnredet kjellerrom 2, vaskerom

Kommentar
Romhøyde i kjeller er målt til ca. 2,0 meter.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. 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.

Bad:
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Faktura.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk
er målt til ca. 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen
av membranen ved dørterskelen er ca. 20 mm.
Det er plastsluk og smøremembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett
og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte.
Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Fuktmåling
er foretatt ved/i himling(tak) i bod i kjeller.
Fuktkvotemåling (vekt%)
i konstruksjonen ble målt til 10.

Vaskerom:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Vaskerom: Gulvet er av betong. Veggene har er murvegger/betong.
Taket har murpuss. Det er eldre soilsluk og ikke noen form for
tettesjikt. Rommet har innredning med 2 stk. vaskekummer og
opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende
konstruksjoner. Murvegger.

Kjøkken:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:
Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Sikringsskap med automatsikringer.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Parkering på egen tomt.

Modernisering og påkostninger
1980: Nye vinduer.
1985 Nytt og utvidet kjøkken.
1986: Drenering av kjeller rundt hele huset utvendig.
1992 Utvidelse av andre etasje med nytt tilbygg. og nytt soverom.
1996 Nytt tak og takstein.'
2000 Nye vinduer i kjeller
2010 Nytt baderom
2010 Nytt elektrisk anlegg i hele huset
2019 Overflateoppussing av kjøkken.
Gulv og trapp inne er slipt og lakket flere ganger.
Alle utbedringer kan dokumenteres med vedlegg.

Sammendrag selgers egenerklæring
Samsvarserklæring:
Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporten 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.

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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: A/S Grønbekk VVS Kjeller: ny vv-bereder, veggbatteri til vaskemaskin. Baderom: Membran, varmekabler, røranlegg, fliser på gulv og vegger, nytt toalett, servant og badekar. Arbeid utført i april og mai 2009.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grønbekk VVS april 2009

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grønbekk VVS

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak: Utbedring av tak og helt ny takstein og nytt pipebeslag. Arbeid utført av Jan Kvestmoen.,Tranebergveien 4, 2409 Elverum.Arbeid utført mai 2003. Pipe: Glidestøp av skorstein og utskifting av feierluke. Arbeid utført 15.08.2021 Piperep AS Kløfta Jøtulovn: innsatt ny stein ca. år 2015 av Askeladden ovnservice, Hakadal.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering

rundt kjeller Arbeid utført av Simon Iversen, 1925 Blaker 11/7 1990.

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: Eltel Networks på vegne av Hafslund nett.07.01.2017

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Ja
Når ble kontrollen utført? Eltel Networks i 2017

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: Ny vann og kloakkgrøft med nye rør. Utført av Stein Tore Larsen, Strømmen, 03.10. 1982

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.?
Ja, faglært
Var tiltaket søknadspliktig?
Ja
Har arbeidet blitt godkjent?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utvidelse av kjøkkenareal og innsetting av verandadør i 1985. Arbeid utført av snekker Tor Inge Vedvik. Skjetten Utbygging av loft. Utført av Sætra Hus, Lillestrøm Arbeid utført september 1992. Arkitekt Eirik Arne Søvik, Lørenskog

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen private anlegg

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen oljetank eller sentralfyr her.

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: Utskiftninger av vinduer i flere omganger mellom 1981 og 2017. Noe dokumentasjon fra Andre Nyberg i 2012. To nye vinduer i stue. Sliping av gulv ved malermester Knem og Næsvik flere ganger i 2009 og 2012.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Nei
Eventuell kommentar: Ikke råte og soppskader i baderom

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja
Beskriv: Utbedring av pipeløp av A/S Piperep Se kommentarc for tak og pipe.

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: Ny drenering ble gjort i 1983. Se utført arbeid. Kjeller, især gulvet, er likevel preget av noe fukt.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?
Ja
Beskriv: Noen av vinduene fra 1980-tallet er "punkterte" i glasset, og bør nok erstattes.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja
Beskriv: Dørene i interiøret er ikke helt lett å lukke.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei
Eventuell kommentar: Vi har ikke disse installasjonene

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen tikbehør med feil.

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?
Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Mål foreligger for andre etasje ved utbygging i 1992, utført av arkitekt Eirik Arne Søvik

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei
Eventuell kommentar: Foreligger ikke.

28. Vet du om sameiet/?borettslaget/?selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Ingen slike forhold

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til

vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Nei
Eventuell kommentar: Kun kommunale prisreguleringer.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Nei
Eventuell kommentar: Vi tror vi har informert om alt.

Bygningssakkyndig
Olav Ramstad

Byggemåte
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. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Utvendig:
Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse. Utvendig kledd med bordkledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er av
betong. Bygningen har betonggrunnmur. Iht. byggesakskyndig.

Innvendig:
Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel og malt strie.
Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag i 1. etasje.
Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2. etasje.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn og åpen peis.
Boligen har lakket tretrapp til 2. etasje.
Boligen har malt tretrapp til kjeller.
Innvendig har boligen finèrdører, malte glatte og profilerte dører. Iht. byggesakskyndig.

TG2 - Taktekking:
Beskrivelse
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Årstall: 1996 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Tekkingen har mose.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal utbedring må utføres.

TG2 - Nedløp og beslag:
Beskrivelse
Materialtype av plastbelagt stål.
Årstall: 1996 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG2 - Veggkonstruksjon:
Beskrivelse
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Ifølge eier er boligen etterisolert i 1982.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

TG2 - Takkonstruksjon/Loft:
Beskrivelse
Punktet må sees i sammenheng med Taktekking
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Takkonstruksjonen er inspisert fra inspeksjonsluke samt alle kott.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.
- Det ble påvist stedvis misfarging på undertaket. Ved fuktmåling ble det ikke påvist unormale forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

TG2 - Vinduer:
Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass fra hhv. 1983, 1984, 1985, 1987 og 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

TG2 - Dører:
Beskrivelse
Bygningen har eldre teak hovedytterdør.
Bygningen har malte balkongdører i tre fra 1983 og 1987.

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG2 - Overflater:
Beskrivelse
Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel og malt strie.
Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist stedvis slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring må påregnes.

TG2 - Etasjeskille/gulv mot grunn:
Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag i 1. etasje.
Etasjeskiller er målt i stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stue i 1. etasje.
- Det er påvist stedvis knirk i gulv.
- Retningsavvik, skjevheter og knirk må påberegnes i eldre bygninger.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG2 - Etasjeskille/gulv mot grunn - 2:
Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2. etasje.
Etasjeskiller er målt i 2 stk. soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet på 1 stk. soverom i 2. etasje.
- Det er påvist stedvis knirk i gulv.
- Retningsavvik, skjevheter og knirk må påberegnes i eldre bygninger.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG2 - Rom Under Terreng:
Beskrivelse
Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak

- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG2 - Innvendige dører:
Beskrivelse

Innvendig har boligen finèrdører, malte glatte og profilerte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

TG2 - 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling:
Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket har panel.
Årstall: 2009 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
- Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.
- Utforing og lister rundt vindu er ikke av fuktbestandige materialer.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

TG2 - 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv:
Beskrivelse
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 20 mm.
Årstall: 2009 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

TG2 - 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:
Beskrivelse
Det er plastsluk og smøremembran.
Årstall: 2009 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.
- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG2 - 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:
Beskrivelse
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Årstall: 2009 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

TG2 - 1. Etasje > Bad > Ventilasjon:
Beskrivelse
Det er elektrisk styrt vifte.
Årstall: 2009 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks.

spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TG3 - Kjeller > Vaskerom > Generell:
Beskrivelse
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.
Vaskerom: Gulvet er av betong. Veggene har er murvegger/betong. Taket har murpuss. Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt. Rommet har innredning med 2 stk. vaskekummer og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- En må forvente oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone).
- En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TGIU - Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

TG2 - 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:
Beskrivelse
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter.
Benkeplaten er av laminat.
Årstall: 1985 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

TG2 - Vannledninger:
Beskrivelse
Innvendige vannledninger er av kobber.
Varierende årstall på røropplegget, noe fra byggeår samt noe fra nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Tilstandsgrad er gitt med tanke på røropplegg fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG2 - Avløpsrør:
Beskrivelse
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Varierende årstall på røropplegget, noe fra byggeår samt noe fra nyere tid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Tilstandsgrad er gitt med tanke på røropplegg fra byggeår.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG2 - Ventilasjon:
Beskrivelse
Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG2 - Varmtvannstank:
Beskrivelse
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Årstall: 2009 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG2 - Fuktsikring og drenering:
Beskrivelse
Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Årstall: 1990 Kilde: Faktura e.l

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Det ble påvist utvendig fuktsikring (grunnmursplast) på grunnmur, men det mangler kantlist/topplist på grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Tiltak kan påberegnes.

TG2 - Grunnmur og fundamenter:
Beskrivelse
Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG2 - Terrengforhold:
Beskrivelse
Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur/ ringmur og at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur/ ringmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur/ ringmur.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Det er påvist stedvis dårlig fall eller flatt terreng rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

TG2 - Utvendige vann- og avløpsledninger:
Beskrivelse
Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Årstall: 1982 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen:
Kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin i kjøkkenet, samt vaskemaskin i kjelleren.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lysekrone i kobber i den ene stuen følger ikke med. Heller ikke gardiner og tallerkenhylle på kjøkkenet.
Alle øvrige fastmonterte gjenstander følger med.

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.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie
Boligen har ikke utleiedel. Det er ingen kjente hindringer for utleie av hele boligen.

Energi og oppvarming

Energimerking
Energimerking på boligen er G
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:
- Elektrisk og vedfyring

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. 15.687 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

Kommunale avgifter
Kr 22 976,-pr. 2025

Kommunale avgifter inkluderer vann, avløp, renovasjon samt feie- og tilsynsgebyr.

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025 utgjorde totalt kr 22 975,59. Lillestrøm kommunes årsprognose for 2026 er kr 20 360,43. Vann- og avløpsgebyrer faktureres blant annet a-konto og avregnes etter målt forbruk. Endelig fakturert beløp vil derfor kunne avvike fra oppgitt prognose.

Eiendommen har vannmåler. Denne skal avleses ved overtakelse, og kommunale gebyrer avregnes mellom selger og kjøper i forbindelse med oppgjøret. Kjøper er selv ansvarlig for å følge opp a-konto for vann og avløp etter eierskiftet.

Andre utgifter
Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Årlig bygningsforsikring ca. kr 14 922,- per år
- Kabel-TV/internett fra Telia ca. kr 650,- per mnd.
- Årlig strømforbruk ca. 15 687 kWh. Strømkostnad foregående år er opplyst til ca. kr 19 600,-
- Vedfyring/annen oppvarming ca. kr 3 000,- per år

Selger opplyser at boligen har Norgespris-avtale, aktivert 30.09.2025.

Det er ikke opplyst om andre faste kostnader utover de ordinære utgiftene. Kostnadene vil variere etter forbruk, avtaler og gjeldende priser. Det er opp til kjøper å eventuelt inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 405 912,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 623 649,- pr. 2024
Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens

boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

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 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

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

Forsikring
Fremtind
Polisenr: 2310460

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 1 156 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Det vil bli skiltet i regi av Nordvik ved fellesvisning.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Eiendommen ligger i et etablert boligområde på Skjetten i Lillestrøm kommune. Området har et godt utvalg av dagligvarehandel og servicetilbud, samt skoler, barnehager og fritidstilbud i nærområdet. Det er gode muligheter for rekreasjon med skog, grøntområder og turmuligheter i nærheten. Fra Skjetten er det samtidig kort vei til Lillestrøm sentrum, som byr på et bredt utvalg av butikker, serveringssteder, kulturtilbud og øvrige servicetjenester.

Bebyggelse
Skjetten er et veletablert boligområde med hovedvekt på eneboliger og tomannsboliger, flere med romslige hager, samtidig som området har blitt fortettet over tid. Nærområdet fremstår variert og boligpreget, med grøntområder, skoler og idrettstilbud som en naturlig del av lokalmiljøet. Området har nærhet til skog og mark og gir gode muligheter for både turer og ulike fritidsaktiviteter.

Offentlig kommunikasjon
Området har et godt kollektivtilbud med bussforbindelser som knytter Skjetten til nærliggende knutepunkter og øvrige deler av Lillestrøm kommune. Fra Lillestrøm er det et omfattende togtilbud videre mot blant annet Oslo, noe som gir gode pendlermuligheter. For oppdaterte avgangstider og aktuelle forbindelser anbefales Ruters og Vys reiseplanleggere.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 21.02.1950. Midlertidig brukstillatelse 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:

1. Peis i 1. etg må ikke taes i bruk før denne blir godkjent.
2. WC må få frisklufttilførsel.

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 ferdigattest for takoverbygg datert 09.11.1993.

Det foreligger byggetegninger datert 15.03.1949.

Kjeller er originalt godkjent som matbod, vaskerom/tørkerom, brenseslsrom og bad, dette stemmer i stor grad overens med dagens bruk, med unntak for endring i planløsning.

Det foreligger byggetegninger datert 1992 med tilhørende ferdigattest datert 09.11.1993 for takoverbygg. Disse viser endring fra original bruk av loftet til dagens bruk.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligbebyggelse – frittliggende småhus. Reguleringskartet viser også regulert kjørevei (f_SKV3) over/langs deler av eiendommen, med tilhørende byggegrenser. Det vises i denne forbindelse også til tinglyste veiretter omtalt under

«Tinglyste rettigheter og forpliktelser».

På motsatt side av Skjettenveien er areal regulert til undervisning.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone for kvikkleire (H310) og innenfor NVEs aktsomhetsområde for kvikkleireskred. Eiendommen ligger også under marin grense, og kartgrunnlaget viser stor mulighet for marin leire. I tilgjengelig fysisk risikoanalyse er eiendommen angitt med middels sannsynlighet for kvikkleireskred, hvor hovedbygningen er angitt som berørt. Dette innebærer ikke at det er påvist kvikkleire på selve eiendommen.

Ved reguleringsplan, byggesak og tiltak under marin grense kan det være krav om geotekniske vurderinger og dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred i henhold til gjeldende regelverk og NVEs veileder.

Den fysiske risikoanalysen viser også eksponering for overvann. Analysen er basert på tilgjengelige kartdata, og det opplyses at eiendommen ikke nødvendigvis er kartlagt for alle scenarier.

Det er per 04.08.2026 ikke registrert reguleringssaker under behandling som berører eiendommen.

Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter og kart som kan ha betydning for bruken av eiendommen. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med gjeldende planer og bestemmelser. For ytterligere informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller se Lillestrøm kommunes planinnsyn.

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:

3205/75/83:
17.01.1945 - Dokumentnr: 138 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:75 Bnr:70
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:75 Bnr:84
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.1945 - Dokumentnr: 691 - Best. om vann/kloakkledn.
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:75 Bnr:86
Elektriske kraftlinjer
Med flere bestemmelser
Gjelder denne registerenheten med flere

19.12.1949 - Dokumentnr: 5792 - Erklæring/avtale
Iflg.skjøte på bnr 116 er det plikt til å påhefte samtlige tomter av d.e.'s innmark forbud mot handelsvirksomhet.
Gjelder denne registerenheten med flere

16.02.1959 - Dokumentnr: 422 - Skjønn
Bestemmelse om veg
Gjelder denne registerenheten med flere

05.12.1959 - Dokumentnr: 3857 - Rettigheter iflg. skjøte
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:75 Bnr:268
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Med flere bestemmelser

09.12.1964 - Dokumentnr: 4124 - Skjønn
Bestemmelse om avståelse av veggrunn
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1968 - Dokumentnr: 2752 - Bestemmelse om veg

26.06.1969 - Dokumentnr: 2783 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighetshaver: Knr:3205 Gnr:75 Bnr:474
Gjelder denne registerenheten med flere

26.06.1969 - Dokumentnr: 2784 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver:A/S Kykkelsrud.
Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.1976 - Dokumentnr: 764 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Skjettenvn. 72 b

17.06.1980 - Dokumentnr: 3506 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Parsell 1 av denne eiendom

30.11.1943 - Dokumentnr: 3401 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3205 Gnr:75 Bnr:5

28.04.1976 - Dokumentnr: 2645 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:75 Bnr:549

31.08.1979 - Dokumentnr: 6091 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Gnr. 75 bnr. 564

19.09.1979 - Dokumentnr: 6514 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:3205 Gnr:75 Bnr:567

01.01.2020 - Dokumentnr: 76629 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0231 Gnr:75 Bnr:83

01.01.2024 - Dokumentnr: 157584 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:3030 Gnr:75 Bnr:83

Tinglyste rettigheter og forpliktelser:

Eiendommen er beheftet med flere tinglyste veiretter til fordel for omkringliggende eiendommer.

I henhold til erklæring tinglyst 13.07.1968, dagboknr. 2752, har Skjettenveien 70 B rett til kjørevei med en bredde på minimum 2,5 meter over gnr. 75 bnr. 83.

I henhold til erklæring tinglyst 11.02.1976, dagboknr. 764, har Skjettenveien 72 B rett til kjørevei med en bredde på minimum 2,5 meter over gnr. 75 bnr. 83.

I henhold til erklæring tinglyst 17.06.1980, dagboknr. 3506, har parsell nr. 1 av gnr. 75 bnr. 471 rett til kjørevei med en bredde på minimum 2,5 meter over gnr. 75 bnr. 83. Veirettens trasé fremgår av kart vedlagt den tinglyste erklæringen.

Erklæringene kan ikke avlyses uten samtykke fra bygningsmyndighetene. Kjøper overtar eiendommen med de rettigheter og forpliktelser som følger av de tinglyste erklæringene. Kopi av dokumentene følger salgsoppgaven, og interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med innholdet.

Legalpant
Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på eiendommen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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.

Spørsmål til selger:

Hva kommer du til å savne med boligen og området?
Skjettenveien 72A fikk fra husets første eier navnet Solsletta, et navn vi fortsatt benytter privat. Det er et godt hus å være, i sommer som vinter. Rommene er mange og oversiktlige. I stua er det en stor peis som vi vil savne. Rommene har tjent oss godt som familie på fire fra 1980-2026. Dvs. barna flyttet ut rundt år 2000, og vi som foreldre har nå god plass med to stuer, arbeidsrom og tre soverom, disse kan benyttes som fire soverom. Vi kommer til å savne rommene og muligheten for å ha aktiviteter i separate rom med lesing, skriving, maling og søm, og det store kjøkkenet til matlaging og måltider. Kjøkkenet er vårt mest sosiale rom. Vi vil savne kjeller for oppbevaring av mat, sportsutstyr, ved, og klesvask.
Vi vil også savne våre fire store kott i tredje etasje.
Vi vil savne hagen som ligger usjenert mellom granhekk, rosehekk og mispelhekk. Hagen har gressplen med god plass til sittegrupper, lek og andre aktiviteter, samt muligheter for kjøkkenhage og blomsterdyrking.

Beskriv naboene dine og nabolaget ditt:
Huset ligger i et rolig villastrøk med eldre og nye hus. Vi har hatt et stabilt og godt naboskap gjennom alle år. På andre siden i Skjettenveien ligger barneskolen med helt ny og stor lekeplass. Aldersspredningen i nabolaget er stor. I den nærmeste villaen bor et ektepar i 70-årene. De har bodd der siden 1985, og deler hekk og innkjørselsvei med oss. Veien tilhører vår eiendom. De har bruksrett. En eldre enke bor i et stort og forholdsvis nytt hus. Ved siden av bor en familie med to skolebarn. På den fjerde siden bak en hekk har
kommunen en villa som benyttes til flyktninger. Her bor for tiden en familie på tre generasjoner. Alle naboene er fredelige, og vi har aldri hatt konflikter oss imellom. Vi hjelper hverandre med snømåking og annet om det trengs.

Fortell litt om nærmiljøet generelt:
Kommunikasjon: Det går buss til Oslo og Lillestrøm flere ganger i timen. Det tar 25 min til Oslo, 10 min til Lillestrøm. Skoler: Det er to minutter til barneskolen og fem minutter til ungdomsskolen. Det er fotballbaner på begge steder. Skolegården tvers over veien har ny lekeplass og ballspillanlegg. Skjetten svømmehall ligger på barneskolens område og er tilgjengelig for alle. Nærmeste barnehage er fem minutter unna og ligger i Bråteveien.
Forretninger: En større Coop butikk ligger 800 m. unna. Der er også apotek.
Skjetten senter med Meny og blomsterhandel m.m. ligger 900 m unna. Der er også legesenter.

Hva er dine favoritt-turer i nærområdet?
Til daglig er det Bråteskogen med lysløype og turvei på 3,5 kilometer. Denne turveien ligger 800 meter fra oss. Det er en klatrepark i Skjettenmarka og en merket

turløype til Skjettenkollen. Denne rundløypa er på ca. 5 kilometer. For lengre turer kan en velge Gjelleråsmarka og gå videre inn i Lillomarka.

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. Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr,

som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

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.

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:
Provisjon: 1,1% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 66 000,-
Grunnpakke Hus kr. 10 900,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 9 900,-
Tilrettelegging kr. 21 000,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 4 150,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 16 000,-

Samlet skal selger betale kr. 159 850,- 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 12. august 2026

Ansvarlig megler
Sebastian Qvigstad, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 98859121

Megler
Mathias Skjeggedal, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 90404407

Meglerforetaket
Nordvik Grünerløkka
Sofienberggata 23C
0588 OSLO
Juridisk navn: Puls Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 819884382

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).

Skjettenveien 72A

Nabolaget Skjetten - vurdert av 54 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	**4 min** 0.3 km
Gjelleråsskole (1-7 kl.) 467 elever, 27 klasser	**9 min** 0.8 km
Frydenlund skole og ressurssen... 51 elever, 21 klasser	**6 min** 2.5 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	**6 min** 0.5 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	**13 min** 1.1 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	**21 min** 1.8 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	**9 min** 3.5 km

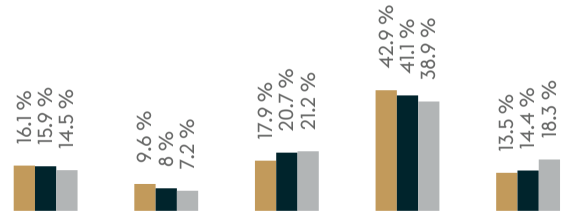
Offentlig transport

Svømmehallen Linje 375, 380	**3 min** 0.3 km
Sagdalen stasjon Linje L1	**18 min** 1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**23 min** 20.2 km
Oslo Gardermoen	**27 min**

Barnehager

Løvehjerte Fus barnehage (1-5 ... 90 barn	**6 min** 0.5 km
Bråtejordet barnehage (1-6 år) 129 barn	**14 min** 1.2 km
Uglebakken barnehage (1-5 år) 53 barn	**17 min** 1.5 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Skjetten	1 486	614
Skedsmokorset	39 003	16 933
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Buss

Sport

Skjetten skole	4 min
Stav skole	4 min
Fresh Fitness Strømmen	6 min
Just Padel Hellerudsletta	6 min

«Veldig ok for barn å vokse opp her»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100

Trafikk
Lite trafikk 79/100



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

Enebolig
Skjettenveien 72 A, 2013 SKJETTEN
LILLESTRØM kommune
gnr. 75, bnr. 83

Sum areal alle bygg: BRA: 192 m² BRA-i: 192 m²



Befaringsdato: 26.06.2026 **Rapportdato:** 29.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14283-2132 **Eiendomsverdi ref nr:** ZO1808

Autorisert foretak: Ramstad Takst **Sertifisert Takstingeniør:** Olav Ramstad

RAMSTAD TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Olav Ramstad
Uavhengig Takstingeniør
olav@ramstadtakst.no
950 40 937

RAMSTAD TAKST

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

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 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

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

Enebolig - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Enebolig med saltak tekket med takstein. Yttervegger i trekonstruksjon av ukjent utførelse. Utvendig kledd med bordkledning. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv mot grunn er av betong. Bygningen har betonggrunnmur.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel og malt strie.
Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag i 1. etasje.
Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2. etasje.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn og åpen peis.
Boligen har lakket tretrapp til 2. etasje.
Boligen har malt tretrapp til kjeller.
Innvendig har boligen finèrdører, malte glatte og profilerte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: Faktura.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 20 mm.
Det er plastsluk og smøremembran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.
Det er elektrisk styrt vifte.
Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt ved/i himling(tak) i bod i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vaskerom: Gulvet er av betong. Veggene har er murvegger/betong. Taket har murpuss. Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt. Rommet har innredning med 2 stk. vaskekummer og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Boligen blir oppvarmet med elektrisitet og vedfyring.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Sikringsskap med automatsikringer.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

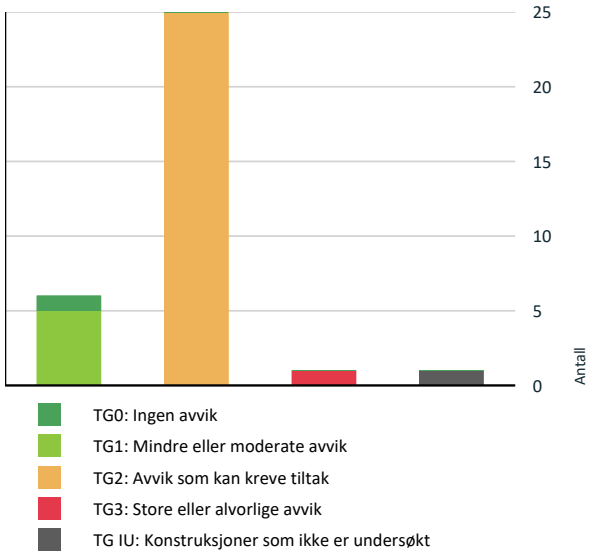
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

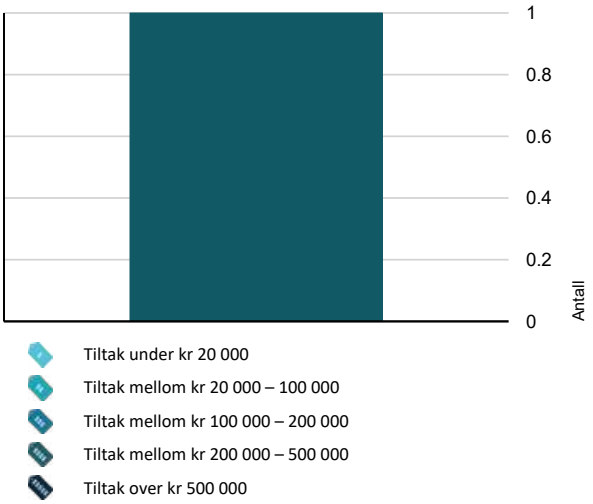
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.	Gå til side
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.	
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1951

Tilbygg / modernisering

1992	Tilbygg	Oppløft av tak i 2. etasje.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tekkingen har mose.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Materialtype av plastbelagt stål.

Årstall: 1996 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Ifølge eier er boligen etterisolert i 1982.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Takkonstruksjonen er inspisert fra inspeksjonsluke samt alle kott.

Vurdering av avvik:

- Undertaket er misfarget.

Det ble påvist stedvis misfarging på undertaket. Ved fuktmåling ble det ikke påvist unormale forhold.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.





TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass fra hhv. 1983, 1984, 1985, 1987 og 2012.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

TG 2 Dører

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Bygningen har eldre teak hovedytterdør.
Bygningen har malte balkongdører i tre fra 1983 og 1987.

Vurdering av avvik:
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrasse på 6 m² ved inngangsparti i 1. etasje.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel og malt strie.
Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist stedvis slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag i 1. etasje.

Etasjeskiller er målt i stue og kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet i stue i 1. etasje.
Det er påvist stedvis knirk i gulv.

Retningsavvik, skjevheter og knirk må påberegnes i eldre bygninger.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Beskrivelse
Etasjeskiller er av trebjelkelag i 2. etasje.

Etasjeskiller er målt i 2 stk. soverom.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet på 1 stk. soverom i 2. etasje.
Det er påvist stedvis knirk i gulv.

Retningsavvik, skjevheter og knirk må påberegnes i eldre bygninger.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn og åpen peis.

Ifølge dokumentasjon er det fortatt pipefornying i 2021.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse
Boligen har lakket tretrapp til 2. etasje.

TG 1 Innvendige trapper - 2

Beskrivelse
Boligen har malt tretrapp til kjeller.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen finèrdører, malte glatte og profilerte dører.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

• Lokal utbedring må påregnes.

• Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Faktura.

Årstall: 2009 **Kilde:** Faktura e.l

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2009 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

• Det er montert vinduer eller dører i våtsonen.

Utforing og lister rundt vindu er ikke av fuktbestandige materialer.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 20 mm.

Årstall: 2009 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran.

Årstall: 2009 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

• Feil montering av sluk og klemring øker risikoen for vannlekkasjer. Dette kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

• Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar.

Årstall: 2009 **Kilde:** Faktura e.l

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

• Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Konsekvens/tiltak
• Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2009 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktmåling er foretatt ved/i himling(tak) i bod i kjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Årstall: 2009 **Kilde:** Faktura e.l



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Vaskerom: Gulvet er av betong. Veggene har er murvegger/betong. Taket har murpuss. Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt. Rommet har innredning med 2 stk. vaskekummer og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering.

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

En må forvente oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

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

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



KJELLER > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1985 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber.

Varierende årstall på røropplegget, noe fra byggeår samt noe fra nyere tid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Tilstandsgrad er gitt med tanke på røropplegg fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Varierende årstall på røropplegget, noe fra byggeår samt noe fra nyere tid.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsgrad er gitt med tanke på røropplegg fra byggeår.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2009 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

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.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1951 Inntak installert i 1951. Men ledningene er trukket nye i 1992 (2.etasje ved utbygging) og 1.etasje og i kjeller 2009 (Sefo Elektro, dokumentert i sikringsskapet).
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

Tilstandsrapport

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Årstall: 1990 **Kilde:** Faktura e.l

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for dreneringen er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det ble påvist utvendig fuktsikring (grunnmursplast) på grunnmur, men det mangler kantlist/topplist på grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Tiltak kan påberegnes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur/ ringmur og at det er tilfredsstillende helningsgrad ut fra grunnmur/ ringmur. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur/ ringmur.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Det er påvist stedvis dårlig fall eller flatt terreng rundt boligen.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas terrengjusteringer.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Det er offentlig avløp via private stikkledninger.
Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1982 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
• Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
• Det bør gjennomføres radonmålinger.
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
2. Etasje	41			41		1	42
1. Etasje	78			78	6		78
Kjeller	73			73			73
SUM	**192**				**6**	**1**	**193**
SUM BRA	**192**						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang/trapp, soverom, soverom 2, soverom 3		
1. Etasje	Entré m/trapp, gang, kjøkken, soverom, stue, stue 2, bad		
Kjeller	Gang m/trapp, bod, bod 2, uinnredet kjellerrom, bod 3, uinnredet kjellerrom 2, vaskerom		

Kommentar

Romhøyde i kjeller er målt til ca. 2,0 meter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.6.2026	Olav Ramstad	Takstingeniør
	Elisabeth Sæther Sørheim	Kunde
	Thor Sørheim	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	75	83		0	1156.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Skjettenveien 72 A

Hjemmelshaver
Sørheim Elisabeth Sæther, Sørheim Thor

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier		Som fremviste og ga opplysninger.	Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Diverse kvitteringer			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.06.2026	
2	06.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• 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.

• 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/ZO1808

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Thor Sørheim	9578-5999-4-852842	2026-06-02 11:31:38
Elisabeth Sørheim	9578-5995-4-1596203	2026-06-02 11:31:34

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
2. juni 2026

Oppdragsnummer
64-0128/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Skjettenveien 72A, 2013 SKJETTEN

Meglerfirma
Nordvik Grünerløkka

Selgere
Elisabeth Sæther Sørheim, Thor Sørheim

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
8. desember 1981

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
Polisenummer: 2310460
Forsikret i: Fremtind

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: A/S Grønbekk VVS Kjeller: ny vv-bereder, veggbatteri til vaskemaskin. Baderom: Membran, varmekabler, røranlegg, fliser på gulv og vegger, nytt toalett, servant og badekar. Arbeid utført i april og mai 2009.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grønbekk VVS april 2009

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grønbekk VVS

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?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tak: Utbedring av tak og helt ny takstein og nytt pipebeslag. Arbeid utført av Jan Kvestmoen.,Tranebergveien 4, 2409 Elverum.Arbeid utført mai 2003. Pipe: Glidestøp av skorstein og utskifting av feierluke. Arbeid utført 15.08.2021 Piperep AS Kløfta Jøtulovn: innsatt ny stein ca. år 2015 av Askeladden ovnservice, Hakadal.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drenering rundt kjeller Arbeid utført av Simon Iversen, 1925 Blaker 11/7 1990.

---

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: Eltel Networks på vegne av Hafslund nett.07.01.2017

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Eltel Networks i 2017

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

Nei

---

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: Ny vann og kloakkgrøft med nye rør. Utført av Stein Tore Larsen, Strømmen, 03.10. 1982

---

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.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Utvidelse av kjøkkenareal og innsetting av verandadør i 1985. Arbeid utført av snekker Tor Inge Vedvik. Skjetten Utbygging av loft. Utført av Sætra Hus, Lillestrøm Arbeid utført september 1992. Arkitekt Eirik Arne Søvik, Lørenskog

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen private anlegg

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen oljetank eller sentralfyr her.

---

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: Utskiftninger av vinduer i flere omganger mellom 1981 og 2017. Noe dokumentasjon fra Andre Nyberg i 2012. To nye vinduer i stue. Sliping av gulv ved malermester Knem og Næsvik flere ganger i 2009 og 2012.

---

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

Eventuell kommentar: Ikke råte og soppskader i baderom

---

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

Ja

Beskriv: Utbedring av pipeløp av A/S Piperep Se kommentarc for tak og pipe.

---

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: Ny drenering ble gjort i 1983. Se utført arbeid. Kjeller, især gulvet, er likevel preget av noe fukt.

---

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

Ja

Beskriv: Noen av vinduene fra 1980-tallet er "punkterte" i glasset, og bør nok erstattes.

---

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: Dørene i interiøret er ikke helt lett å lukke.

---

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.

Nei

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Vi har ikke disse installasjonene

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen tikbehør med feil.

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Mål foreligger for andre etasje ved utbygging i 1992, utført av arkitekt Eirik Arne Søvik

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Foreligger ikke.

---

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

Eventuell kommentar: Ingen slike forhold

---

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: Kun kommunale prisreguleringer.

---

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

Eventuell kommentar: Vi tror vi har informert om alt.

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: 64-0128/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Elisabeth Sørheim	**2026-06-02**	**Thor Sørheim**	**2026-06-02**

Identifikasjon

Elisabeth Sørheim

Identifikasjon

Thor Sørheim

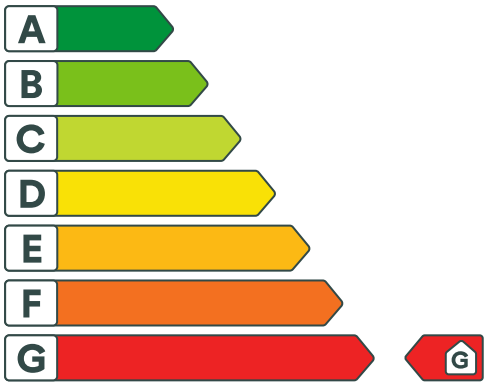
This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

enova

Energiattest



Adresse	
Skjettenveien 72A, 2013 SKJETTEN	
Dato for energimerking **12.08.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-331176**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **150913802**
Gårdsnummer **75**	Bruksnummer **83**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1951**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **193,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **120,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

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.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
415,09 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
471,22 kWh/m²	**56 547 kWh**

SKEDSMO KOMMUNE

FERDIGATTEST

I medhold av plan- og bygningslovens § 99 meddeles ferdigattest for:

Arbeidets art: Takoverbygg B.sak nr.: 439/92

Byggherre: Tor Sørheim

Byggeadresse: Skjettenveien 72 a G.nr.: 75 B.nr.: 83

Byggets grunnflate: 6 kvm. Ant. etg.: Ant. leil.:

Bruksareal: Brutto gulvareal:

Tatt i bruk: 09.11.93 Midlertidig innfl.dato:

Merknader:
Ingen.

Skedsmo Bygningsråd, den 09.11.1993.

Bygningssjef
Svein Bangsund

Avd.ingeniør
Alex Alexandersen

Kopi til:
Driftsavdelingen
Feiermesteren
Planavdelingen/Oppmålingsseksjonen
Ansvarshavende

Teknisk sektor: Brøtergt. 2, Lillestrøm - Postadr.: Boks 313, 2001 Lillestrøm - Tlf. *(06) 81 07 01 - Telefax (06) 81 80 30

SKEDSMO KOMMUNE

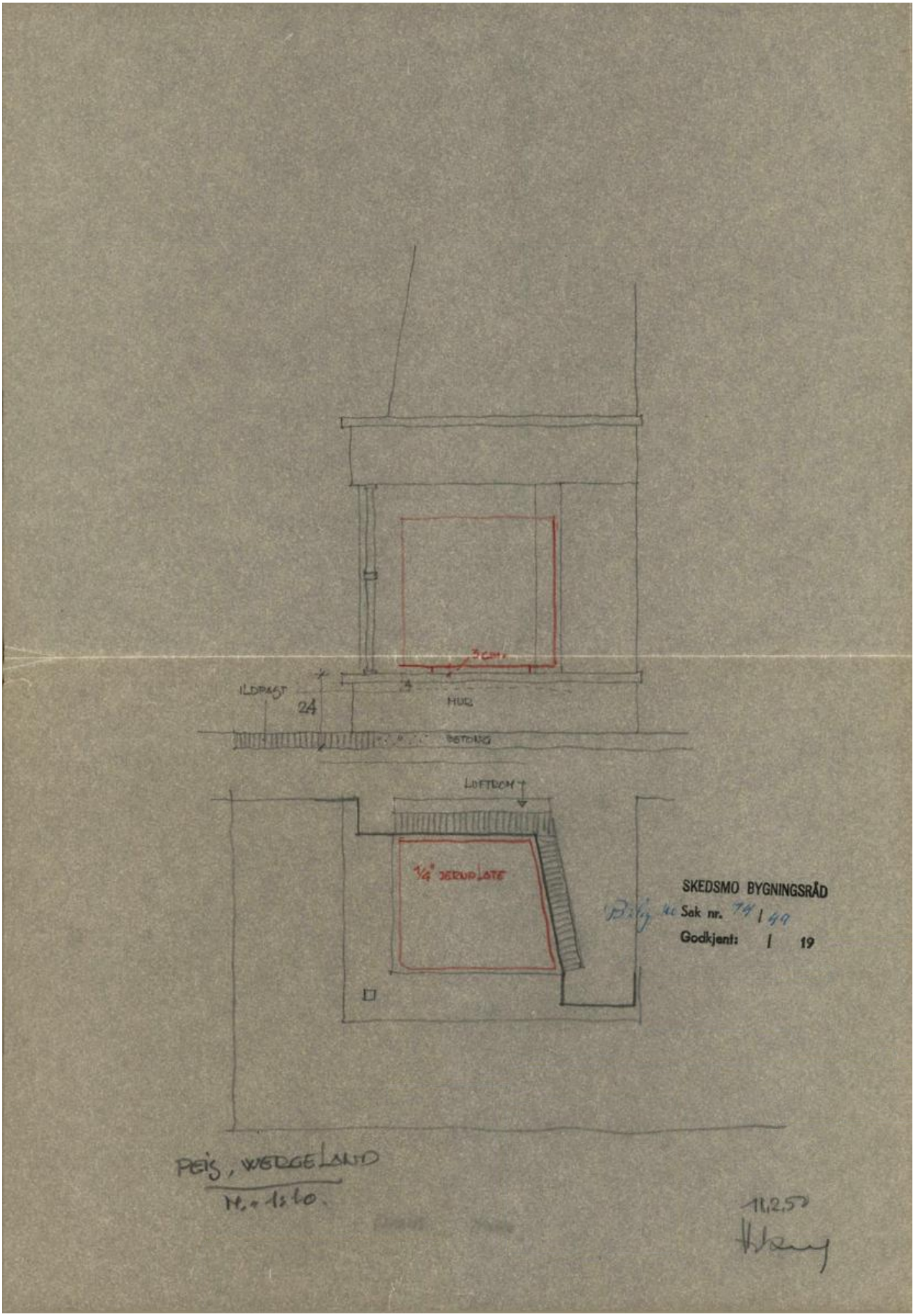
(Postadresse: Strømmen)
BYGNINGSSJEFEN
Sentralbord: Lillestrøm 376

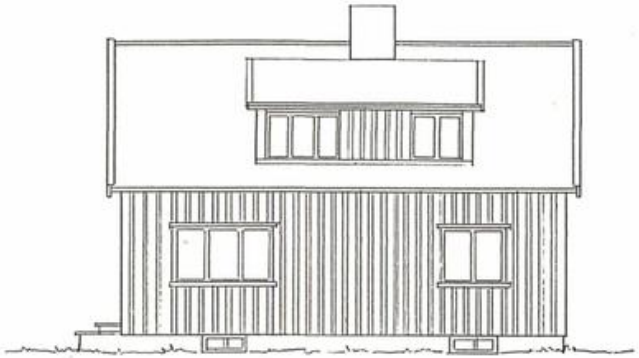
INNFLYTNINGSTILLATELSE.

Herved attesteres at tillatelse ~~til~~ er gitt til å ta bruk
Våningshuset på g.nr. 75 b.nr. 83 i Skedsmo.
for K. Wergeland v. Skjellumveien nr. 72
~~(adresse.)~~

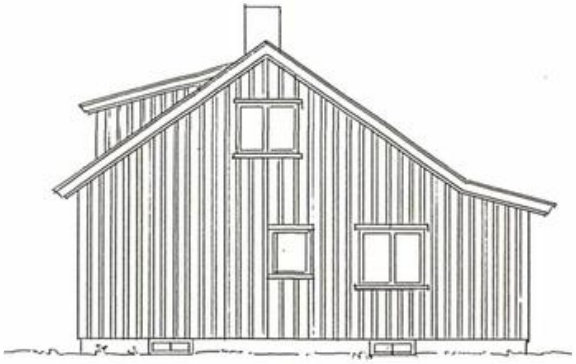
Anmerkning:
1. Peis i 1. etg. må ikke tas i bruk før denne blir godkjent.
2. WC må få friskluftstilførsel.

Skedsmo bygningsråd.
21/2 - 1950 Mandal


3 cm.
ILDFAST
24
HUR
BETONG
LUFTEDOK
1/4" JERNPLATE
SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Sak nr. 74/49
Godkjent: / 19
PEIS, WEDGELAND
M. 1:10.
11.2.52



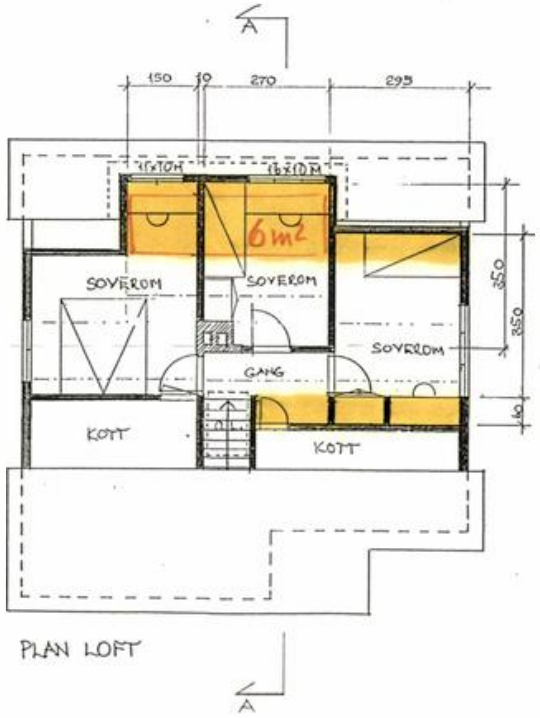
SYD



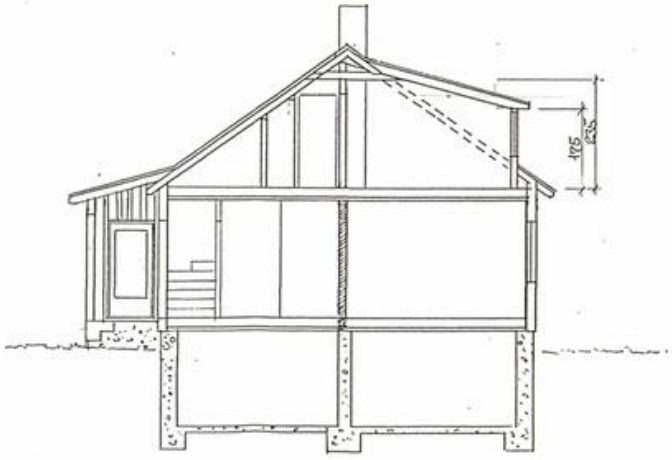
ØST



VEST



PLAN LOFT



SNITT A-A

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Dlag nr. 3 til
Sak nr. 439 /1992

NYTT AREAL MARKERT MED GUL FARGE

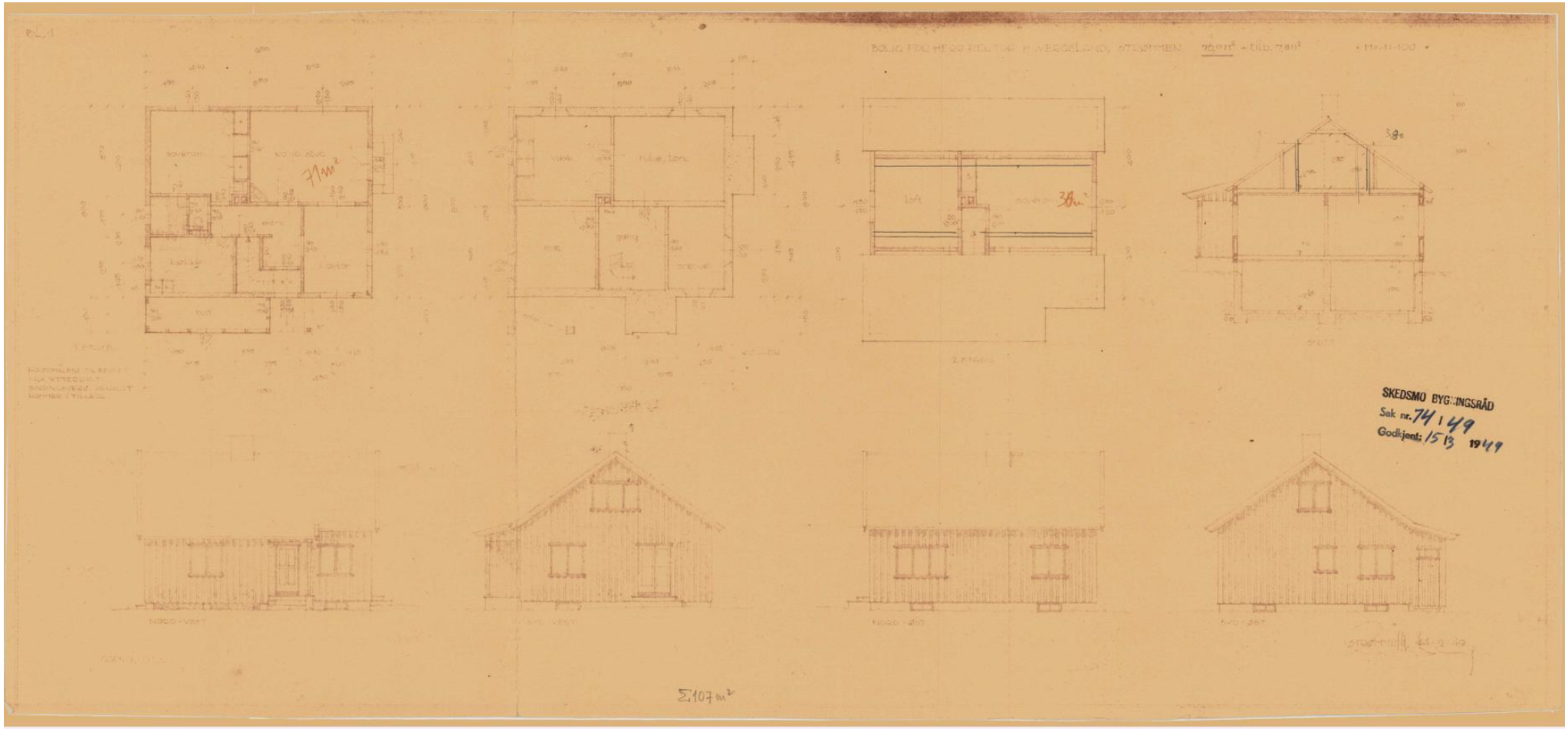
Skjettenveien 72 A
Gnr. 75 Bnr. 83

Utbygging av loft

PLAN, SNITT, FASADER

MÅL: 1:100
DATO: Juni 92

Sivilarkitekt MNAL Eirik Arne Søvik
Løkenåsringen 4
1473 SKÅRER Tlf: 02 601396


SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Sak nr. 74 / 49
Godkjent: 15/3 1949
Σ 107 m²
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

GEODATA

DOK-analyse for eiendom 3205-75/83

Dato for analyse	04.08.2026 kl.13:26	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	70	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	21	Ikke berørte datasett	49
Kommunens valgte	98	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	04.08.2026	04.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	03.08.2026	04.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Basis geodata: Arealressurskart - AR50	Norsk institutt for bioøkonomi		01.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Befolkning: Barnetråkk - aggregert	Universitetet i Bergen		18.05.2026	
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske		27.07.2026	
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		27.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske		27.07.2026	
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		27.07.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske		27.07.2026	
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		31.07.2026	
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	01.08.2026	04.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025	
Natur: Kart over grå arealer	Miljødirektoratet	10.04.2026	20.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.08.2026	02.07.2026	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	

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
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	10.07.2026	13.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	Norges vassdrags- og	04.08.2026	27.07.2026	

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	01.08.2026	04.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	04.08.2026	27.07.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Nettanlegg utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.06.2026	27.07.2026	
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	04.08.2026	27.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		27.07.2026	
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	26.05.2026	01.06.2026	
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		31.07.2026	

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte		Miljødirektoratet		27.07.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		27.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	03.08.2026	27.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		06.07.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		27.07.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		27.07.2026	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	30.07.2026	27.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	30.07.2026	27.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	08.07.2026	01.08.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	29.07.2026	27.07.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		31.07.2026	
Landbruk: Dyrkbar jord		Geovekst	12.09.2025	26.09.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024	
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		30.07.2026	
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		27.07.2026	
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		30.07.2026	
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		30.07.2026	
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		31.07.2026	
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		31.07.2026	
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		31.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		31.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		31.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		27.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.08.2026	02.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.08.2026	30.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	02.07.2026	30.07.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.07.2026	20.07.2026	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: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
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	03.08.2026	27.07.2026	Området er ikke kartlagt eller har ikke kjente data for fenomenet.
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	03.08.2026	27.07.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	03.08.2026	27.07.2026	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

GEODATA

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	04.08.2026
Antall treff	1	Nedlastet	04.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.08.2026
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
92098968	Skjettenveien 72A

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	03.08.2026
Antall treff	1	Nedlastet	04.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.08.2026
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
150913802	TB - Tatt i bruk	111 - Enebolig

Basis geodata: Arealressurskart - AR50

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	01.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.07.2026
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

GEODATA

Befolkning: Barnetråkk - aggregert

Kilde	Universitetet i Bergen	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	18.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

Barnetråkk inneholder data om barna sitt nærmiljø og er registrert av skoleelever. Data omfatter veier barn bruker til skole- og fritidsaktiviteter, samt informasjon om steder barn bruker til fritidsaktiviteter. Det registreres også steder barn liker eller misliker. Datasettet gir nyttig informasjon til bruk i kommunal og regional planlegging, statistikk, forskning og utdanning.

Aggregert datasett er en forenklet versjon av "Barnetråkk - fullstendig" og brukes til representasjon av punkt- og linje data fra fullstendig datasett i heksagongrid.

Datasettet Barnetråkk - aggregert er offentlig tilgjengelig uten behov til innlogging med 200 meter oppløsning. Fullstendig datasett er tilgjengelig for autoriserte og registrerte brukere gjennom innlogging hos UiB.

...

Flater

NEGATIVOPPLEVELSE	POSITIVOPPLEVELSE	ANTALLELEVER	SISTEREGISTRERINGSAR	AKTIVITET
-	-	73	2017	aking,ballspill,lekeplass,møteplass,skateboard,ski,skøyter,svømming,sykling
misliker,mørkt,støy,søppel,trafikk,utrygg,vilEndre	-	22	2017	-
-	-	20	2017	-

Flater

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.07.2026
Dekning			



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder som omfattes av konsesjon for fjernvarme i Lillestrøm kommune.
Foreligger for nedlasting som Shape, Esri filgeodatabase og SOSI i UTM sone 32.

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.07.2026
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
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	27.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.07.2026
Dekning			



Beskrivelse

Løsmassedataene viser utbredelsen av løsmassetyper (også benevnt jordarter). Løsmassetypene er klassifisert etter deres dannelsesmåte. Dataene viser hvilken løsmassetype som dominerer i terrengoverflaten, og avspeiler landskapets oppbygning og utvikling. Det er viktig å være klar over at andre løsmassetyper kan opptre i dypet. Dataene viser også arealer med fjell uten løsmassedekke. Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen.

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	27.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.07.2026
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	1	Nedlastet	27.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.07.2026
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
Fyllmasse (antropogent materiale)	Områder der det ofte kan finnes marin leire	-

GEODATA

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	27.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.07.2026
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 GeoSuite toolbox eller gjennom et innmeldings-API som er under utarbeidelse. 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, samt at det arbeides med 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
-	Kvikkleiresoner i Akershus	20100119
2010279	Norge, Kvikkleiresoner	2E090BD8-77B9-479F-B22E-7B964841C300

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	27.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.07.2026
Dekning			



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
Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	31.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.07.2026
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

...

(1 / 2)

BETEGNELSE	VERNEVERDI
Villa Fridheim. Villa, hage, stabbur, peisestue og bolig	Svært høy verneverdi

(2 / 2)

NAVN	INFORMASJON
4 SKJETTEN	Høringsutkast 2011

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	01.08.2026
Antall treff	2	Nedlastet	04.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.08.2026
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
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.08.2026
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

Natur: Kart over grå arealer

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	6	Nedlastet	20.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.07.2026
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	AREALBRUK HOVEDKLASSE	AREALBRUK UNDERKLASSE	AREALDEKKE	GRUNNKART KILDE	Antall
0	1	99	-	-	-	-	1
28	56	44	-	-	-	-	1

Flater

0	100	0	-	-	-	-	2
0	59	41	-	-	-	-	1
0	81	19	-	-	-	-	1

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.08.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.08.2026
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	31.07.2026
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

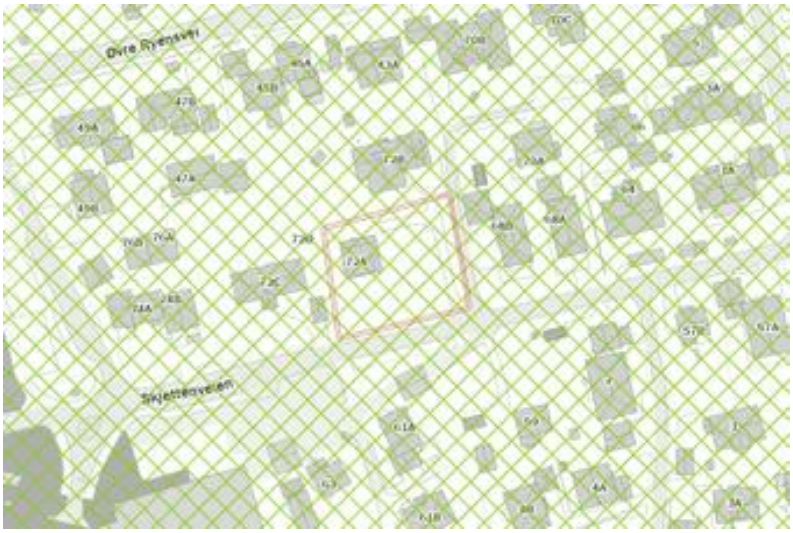
...

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	31.07.2026
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

...

ANNEN_NÆRING	F_SMÅHUS	K_SMÅHUS	NÆRINGSBEBYGGELSE	RELIGIØS_FORSAMLING	SONE	ANNEN_TJENESTEYTING	BARNEHAGE
-	Bil-maks 2,0	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,25 Sykkel-min 0,25	-	C	-	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0

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	31.07.2026
Dekning			



Beskrivelse

Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.07.2026
Antall treff	1	Nedlastet	13.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.07.2026
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.

...

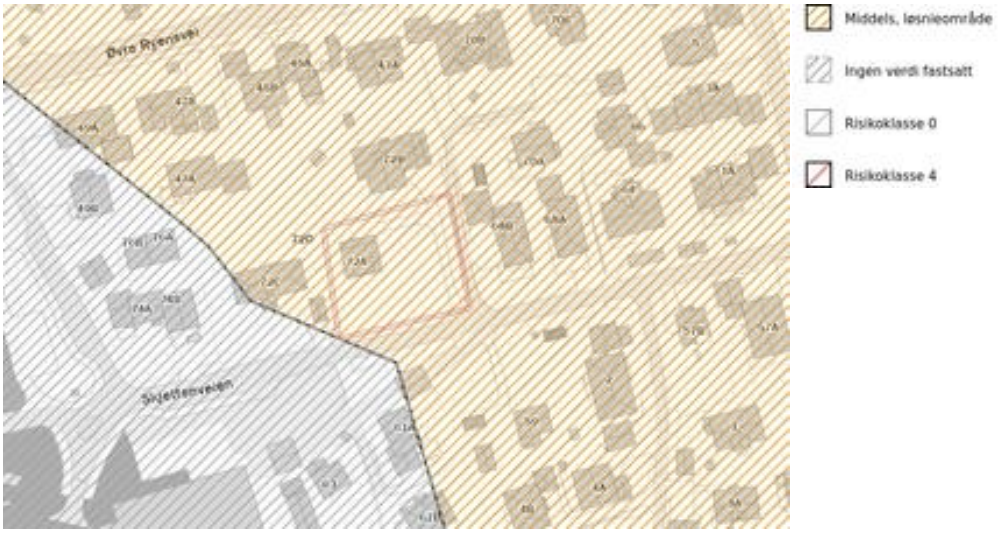
Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	03/18/2026	NVE

GEODATA

Samfunnssikkerhet: Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	04.08.2026
Antall treff	4	Nedlastet	27.07.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	27.07.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

...

Flater

NAVN	KVIKKLEIRERISK	FAREKLASSE	KONSEKVENSKLASSE	KVALITET	Antall
-	Områder hvor det ikke er fare for kvikkleireskred.	None: Påvist ikkje kvikkleire/ sprøbruddmateriale, eller topografiske forhold som tilsier at kvikkleireskred ikke kan forekomme	0	Det er kun topografiske vurderinger som ligger til grunn for kvikkleirefaresonen, ingen befaring eller grunnundersøkelse.	2

Flater

Skjetten	Omfatter for det meste soner med tett bebyggelse.	Medium: Mindre gunstig topografiske forhold.	Stor risiko for skade på mennesker/tap av liv eller meget store økonomiske og samfunnsmessige konsekvenser (23-45 poeng).	Utført supplerende undersøkelser og vurdering av stabilitet	2

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
75/83/0/0

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.

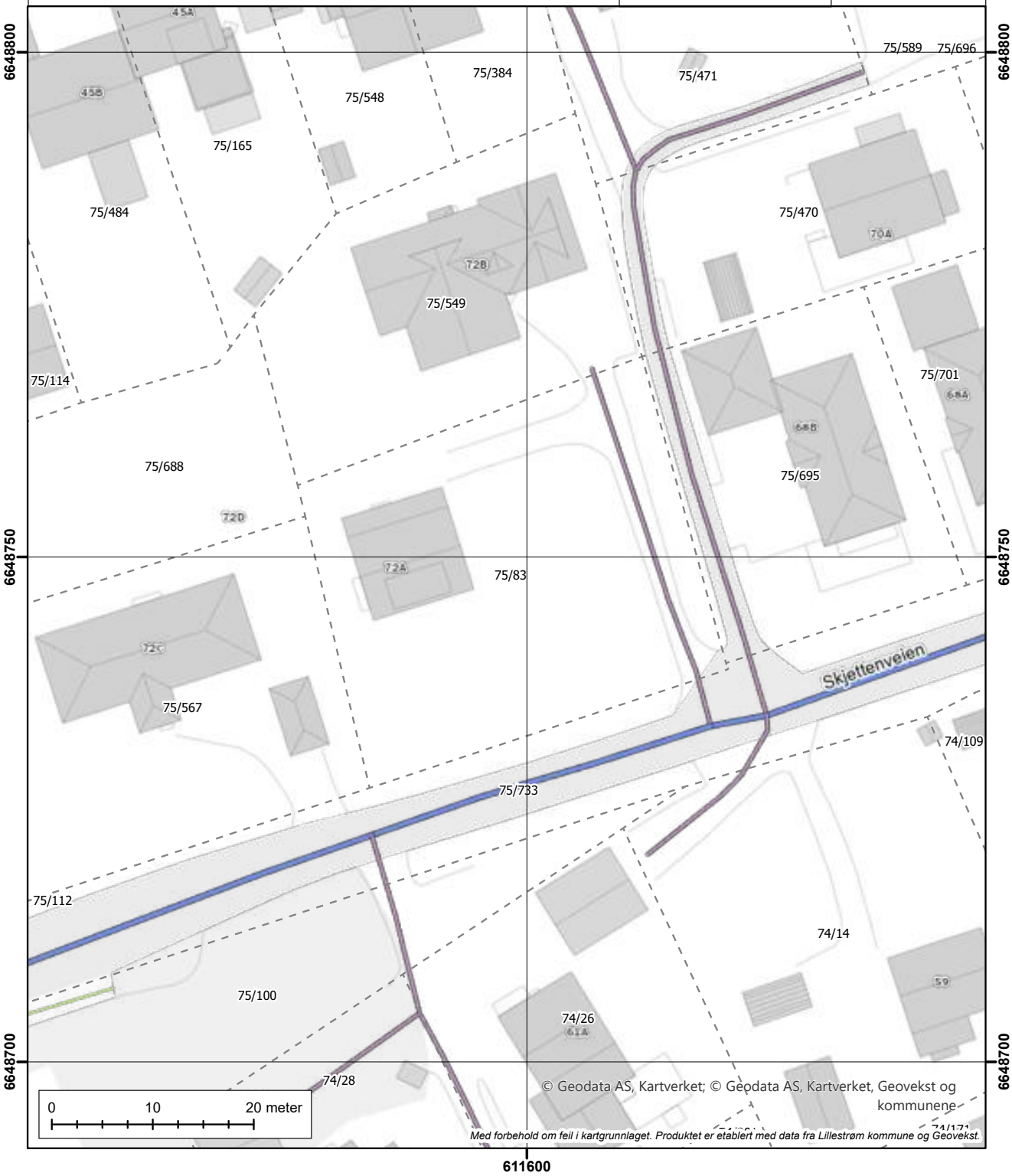
Tegnforklaring

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

N

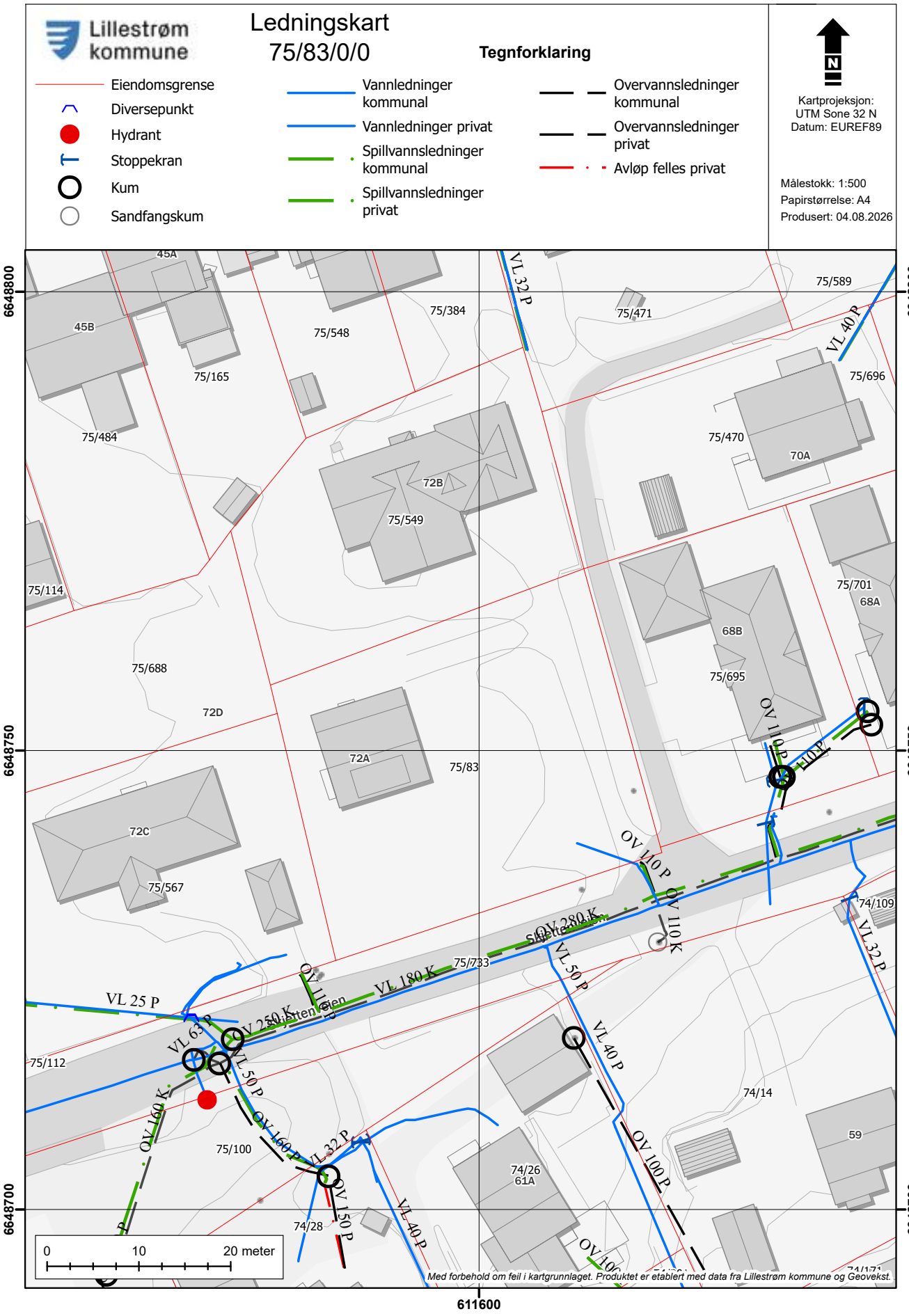
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.08.2026



© 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.


Lillestrøm kommune
Ledningskart
75/83/0/0
Tegnforklaring
Eiendomsgrense
Diversepunkt
Hydrant
Stoppekran
Kum
Sandfangskum
Vannledninger kommunal
Vannledninger privat
Spillvannsledninger kommunal
Spillvannsledninger privat
Overvannsledninger kommunal
Overvannsledninger privat
Avløp felles privat
N
Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.08.2026
6648800
6648750
6648700
611600
45A
45B
75/165
75/484
75/548
75/384
75/589
75/471
75/696
75/470
70A
72B
75/549
75/114
75/701
68A
68B
75/695
75/688
72D
72A
75/83
72C
75/567
74/109
75/733
75/112
75/100
74/14
59
74/26
61A
74/28
VL 32 P
VL 40 P
OV 110 P
OV 110 K
OV 280 K
VL 180 K
VL 25 P
VL 63 P
OV 250 K
VL 50 P
OV 160 K
OV 160 P
OV 150 P
OV 100 P
0
10
20 meter
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 75/83/0/0

Tegnforklaring:

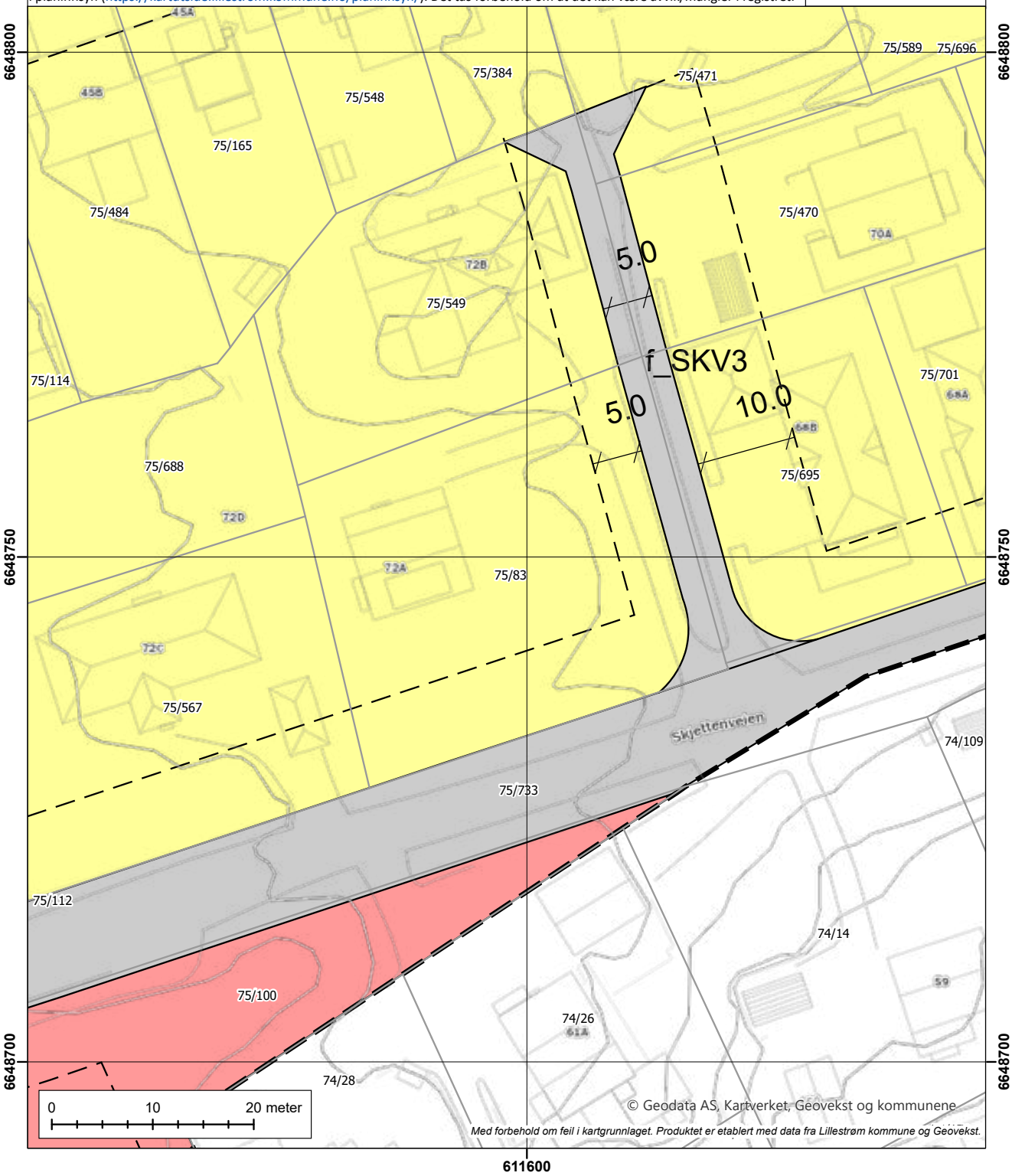
- 1211 - Byggegrense
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhus
- 1162 - Undervisning
- 2011 - Kjøreveg

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.08.2026

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://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



Lillestrøm kommune

Kommuneplan

75/83/0/0

Tegnforklaring:

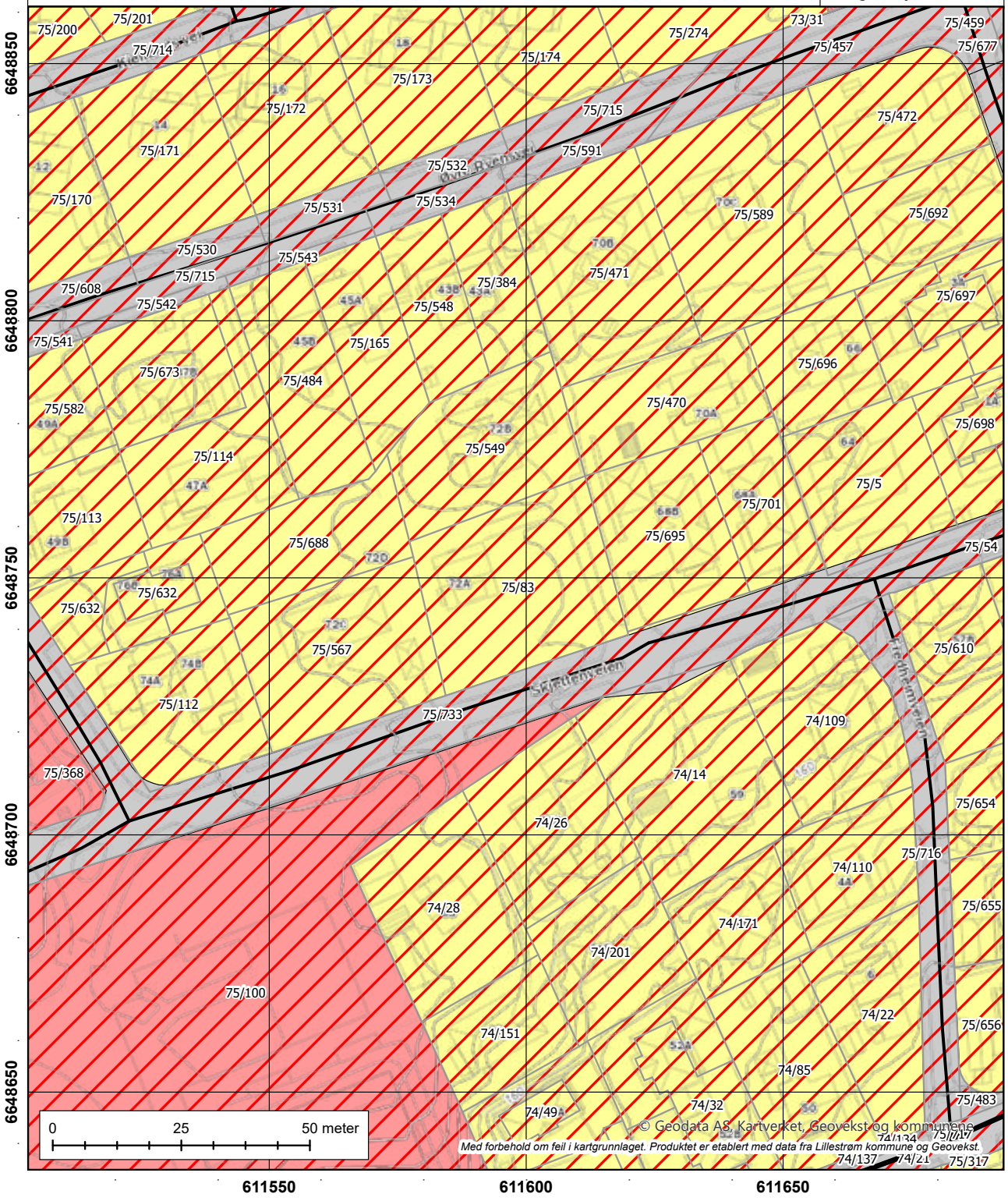
- 1124 - Samlevei N
- 1125 - Adkomstvei N
- Arealformålgrense
- Kp Faresone
- Boligbebyggelse, nåv.
- Bebyggelse for off. eller priv. tjenesteyting, nåv.
- Veg, nåv.

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.08.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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 og 02.04.2025 i sak 41/25

Revidert til sluttbehandling etter mekling av innsigelser 06.02.2025

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. Kommuneplanens arealdel med plankart og bestemmelser gjelder for alle nye tiltak. Unntatt er de deler av planen som er vedtatt med innsigelse.

Endringer som ble vedtatt av kommunestyret 02.04.2025

Som følge av mekling av innsigelser utgår følgende bestemmelser:

§ 2-3.2.3

For felt SF47: Planskilt krysning for myke trafikanter over jernbanen og oppgradering av veier mot vest (Bekkedroga/Turbinveien) må være ferdigstilt før første igangsettingstillatelse til boliger. Det skal gjennomføres felles planlegging med område KF38 Sørumsand Næringspark øst og inngå i områdeplan for Sørumsand. Arealer for grønnstruktur, krysning av jernbanen og veioppgradering skal avklares i områdeplan. Planskilt krysning skal ikke komme i konflikt med fredningsområdet til UH-banen. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

§ 2-9.2.5

For felt KF38: Planskilt krysning for myke trafikanter over jernbanen og oppgradering av veier mot vest (Bekkedroga/Turbinveien) må være ferdigstilt før første igangsettingstillatelse til boliger. Det skal gjennomføres felles planlegging med område SF47 Sørumsand Næringspark vest og inngå i områdeplan for Sørumsand. Arealer for grønnstruktur, krysning av jernbanen og veioppgradering skal avklares i områdeplan. Planskilt krysning skal ikke komme i konflikt med fredningsområdet til UH-banen. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

Områder og bestemmelser vedtatt med innsigelser

§ 6-1.3.3 LNF-spredt ny boligbebyggelse ved Enebakkneset (LSB4) – har vært på høring å tilbakeføre til LNF-område, er vedtatt beholdt av kommunestyret. Det er innsigelse fra Statsforvalteren.

5 byggeområder er vedtatt med innsigelse, plankart og bestemmelser for disse områdene er uten rettsvirkning. Det kan ikke vedtas reguleringsplaner i disse områdene uten at innsigelsene er løst. Dette gjelder disse områdene, med følgende tillegg i bestemmelsene:

§ 2-2.3 Bestemmelser for felt for boligbebyggelse

§ 2-2.3.5 Felt for framtidig boligbebyggelse på Skedsmokorset
Felt B 81– Åsenhagen (område 31) - Konsentrert småhusbebyggelse – maksimalt 30 boenheter. Det skal settes av areal til strøkslekeplass på minst 5 daa. sentralt i området. Byggegrense mot Gjerdrumsveien er 50 meter. Kapasitet på VA- ledningsnett må oppgraderes.

§ 2-2.3.8 Felt for framtidig boligbebyggelse på Fetsund
B83 Løkenåsen Horisont (område 83) - småhusbebyggelse, minst 50% skal være frittliggende småhusbebyggelse. Det skal settes av areal til minst to 8-avdelings barnehager Myr (15 daa) utelates fra byggeformålet. Krav om trinnvis utbygging. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

B84 Løkenåsen (område 85) - småhusbebyggelse, minst 50% skal være frittliggende småhusbebyggelse. Maksimalt 50 boenheter. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

§ 2-5 Næring

Felt BN28: Krokstad næringspark ved Kompveien (område 80) - området skal brukes til lager, industri og verksted. Ny VA-ledning må etableres til Heia. Kapasitet på eksisterende VA- ledningsnett videre må oppgraderes.

Felt BN29: Utvidelse av Heia næringsområde (område 82) – området skal brukes til lager, industri og verksted. Myr (16 daa) i søndre del av området og bekker i nordre del utelates fra byggeformålet. Tiltak ved krysset mot Kompveien må utredes. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

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....9
§ 1-1 Formålsparagraf....9
§ 1-2 Gjeldende planer....9
§ 1-2.1 Gjeldende planer....9
§ 1-3 Plankrav (jf. pbl § 11-9 nr. 1)....9
§ 1-3.1 Unntak fra plankrav (jf. pbl. § 11-10 nr. 1)....9
§ 1-3.2 Krav om kommunedelplan....10
§ 1-3.3 Krav om områderegulering....10
§ 1-3.4 Krav til planprogram med veiledende prinsipplan for offentlige rom (VPOR)....10
§ 1-4 Utbyggingsavtaler (jf. § 11-9 nr. 2)....11
§ 1-5 Holdningsklasser for avkjørsler....11
§ 1-6 Byggegrenser....12
§ 1-6.1 Byggegrense mot vei....12
§ 1-6.2 Byggegrense mot andre tekniske anlegg....13
§ 1-6.3 Byggegrense mot raviner, vassdrag, grønnstruktur og dyrket mark....13
§ 1-7 Tilgjengelighet for alle....13
§ 1-8 Estetikk (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)....14
§ 1-8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet....14
§ 1-8.2 Dokumentasjon til reguleringsplanforslag....14
§ 1-8.3 Dokumentasjon i byggesaker....15
§ 1-9 Grønnstruktur (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)....16
§ 1-9.1 Generelt om grønnstruktur....16
§ 1-9.2 Sikring av grønnstruktur....17
§ 1-9.3 Hensyn til tilgrensende grønnstruktur....18
§ 1-10 Geotekniske undersøkelser (pbl §§ 11-9 nr. 8 og 28-1 jf. 3-1 bokstav h....18
§ 1-11 Skilt og reklame (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)....19
§ 1-11.1 Skiltplan....19
§ 1-11.2 Plassering....19
§ 1-11.3 Utforming....19
§ 1-12 Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel....20
§ 1-12.1 Krav til parkeringsdekning....20
§ 1-12.2 Krav til utforming og plassering....21
§ 1-12.3 Krav til gjesteparkering....21
§ 1-12.4 Krav til parkeringsplasser reservert for forflytningshemmede....21
§ 1-12.5 Tilrettelegging for ladbare biler....21

§ 1-12.7 Krav til sykkelparkering 22
§ 1-12.8 Frikjøp av oppstillingsplasser for bil og sykkel 22
§ 1-13 Midlertidige tiltak (jf. pbl. § 11-9 nr. 6, jf. § 30-5)....23
§ 1-14 Miljøkvalitet (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)....23
§ 1-14.1 Støy....23
§ 1-14.2 Stråling 25
§ 1-14.3 Lokalklima og luftkvalitet 25
§ 1-14.4 Vurdering av konsekvenser av og for klimaendringer 25
§ 1-14.5 Karbonrike arealer....26
§ 1-14.6 Vannkvalitet og vassdrag 26
§ 1-14.7 Forvaltning av kantsonen langs vassdrag i ulike vannforvaltningsklasser 28
§ 1-14.8 Forurensning i grunnen 28
§ 1-14.9 Ved funn av avfallsdeponi under gravearbeider....29
§ 1-14.10 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan 29
§ 1-15 Landskap og natur 29
§ 1-15.1 Landskapskvaliteter....29
§ 1-15.2 Kartlegging av naturkvaliteter....29
§ 1-15.3 Naturkvaliteter 30
§ 1-16 Terrenginngrep, massehåndtering i reguleringsplan og deponering av snø....31
§ 1-17 Vern av matjord....31
§ 1-17.1 Omdisponert areal....31
§ 1-17.2 Gjenbruk av matjord 31
§ 1-17.3 Tilførsel av matjord på dyrka og dyrkbar jord 32
§ 1-18 Kulturminnevern....32
§ 1-18.1 Automatisk fredete kulturminner....32
§ 1-18.2 Listeførte kirker....32
§ 1-18.3 Enkeltbygninger og kulturmiljø registrert i kulturminneplan/kulturmiljøplan....32
§ 1-18.4 Dokumentasjon og vurdering av søknader....33
§ 1-19 Fare for urbanflom ved styrtnedbør 34
§ 1-20 Fare for flom....34
§ 1-21 Restriksjonsområder rundt Kjeller flyplass....34
§ 1-23 Plassering av nettstasjoner....34
Kapittel II Bebyggelse og anlegg 35
§ 2-1 Generelle bestemmelser for områder for bebyggelse og anlegg....35
§ 2-1.1 Rekkefølgekrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 4)....35
§ 2-1.2 Krav til teknisk infrastruktur i områder for bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 3) 35
§ 2-1.3 Uteoppholdsareal 38

§ 2-1.4 Lekeplasser og andre arealer for aktivitet 41
§ 2-1.5 Krav om erstatningsareal 42
§ 2-1.6 Svalganger og åpne branntrapper....42
§ 2-1.7 Grønne tak 42
§ 2-1.8 Tre i bærende konstruksjoner, materialgjenvinning og gjenbruk....43
§ 2-1.9 Fellesfunksjoner i boligprosjekter (pbl. § 11- 9, nr. 5) 43
§ 2-1.10 Sosiale boformer (pbl. § 11- 9, nr. 5)....43
§ 2-1.11 Minste dybde og fasadebredde for leiligheter/rekkehus....44
§ 2-1.12 Boligstørrelse - variasjon....44
§ 2-2 Bestemmelser for boligbebyggelse....44
§ 2-2.1 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, eksisterende....44
§ 2-2.2 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse....45
§ 2-2.3 Bestemmelser for felt for boligbebyggelse 46
§ 2-3 Område for bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål 47
§ 2-3.1 Bestemmelser for sentrum generelt 47
§ 2-3.2 Framtidige områder for sentrumsformål - spesifikt for felt....51
§ 2-4 Område for bebyggelse og anlegg - tjenesteyting 54
§ 2-5 Næring 54
§ 2-6 Idrettsanlegg 54
§ 2-7 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg....55
§ 2-8 Grav- og urnelund....55
§ 2-9 Område for bebyggelse og anlegg – Kombinerte formål 55
§ 2-9.1 Generelle bestemmelser for visse felt for framtidige kombinerte formål 56
§ 2-9.2 Framtidige områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål – Feltbestemmelser 57
Kapittel III Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 58
§ 3-1 Vei - Torg 59
§ 3-2 Støyskjerming langs vei....59
Kapittel IV Grønnstruktur....59
§ 4-1 Grønnstruktur....59
§ 4-1.1 Utforming og bruk av arealene 59
§ 4-1.2 Omdisponering....59
§ 4-2 Bestemmelser for ulike underformål innenfor grøntstrukturen....59
§ 4-2.1 Blågrønn struktur....59
§ 4-2.2 Naturområde 60
§ 4-2.3 Turdrag....60
§ 4-2.4 Friområde 60
§ 4-2.5 Park....60

§ 4-2.6 Overvannstiltak....60
§ 4.3 Bestemmelser for konkrete felt innenfor grønnstrukturen....61
§ 4-3.1 KGS1, Stortorvet. 61
§ 4-3.2 KGS2, Kvartalet mellom Jernbanegata, Nesgata og Fabrikkgata.....61
Kapittel V Forsvaret....61
§ 5-1 Krav til kommunedelplan for Kjeller flyplass 61
§ 5-1.1 Nye veianlegg....61
§ 5-1.2 Overvannshåndtering....61
§ 5-1.3 Ny gatestruktur og plassering av byrom....61
§ 5-1.4 Ny grønnstruktur og grønne forbindelser 61
§ 5-2 Miljøopprydning....61
Kapittel VI Landbruks, natur- og friluftsformål....62
§ 6-1 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)....62
§ 6-1.1 Driftsbygninger 62
§ 6-1.2 Kårboliger 62
§ 6-1.3 LNF-områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse 62
§ 6-1.4 LNF-områder der det tillates nye boenheter i spredt boligbebyggelse....63
Kapittel VII Bruk og vern av sjø og vassdrag....63
§ 7-1 Vassdrag....64
Kapittel VIII Bestemmelser til hensynssoner....64
§ 8-1 Faresoner og sikringssoner 64
§ 8-1.1 Hensynssone – sikring. Vannforsyning, H110_1 og H110_2....64
§ 8-1.2 Hensynssone – sikring. Vanninntak i Glomma, H110_3....65
§ 8-1.3 Hensynssone – sikring. Jernbanetunell, H130_1....65
§ 8-1.4 Hensynssone – sikring. Miljøsone/byggegrense langs E6, H130_2 65
§ 8-1.5 Hensynssone – sikring. Sentralrenseanlegg og vannforsyningsanlegg, H190_1 – H190_3....65
§ 8 -1.6 Hensynsone – sikring. Vannforsyningsanlegg - drikkevannsbasseng, H190_4 - H190_16....65
§ 8 -1.7 Hensynsone – sikring. Vannforsyningsanlegg - hovedledninger, H190_17....65
§ 8-1.8 Hensynssone – fare. Kvikkleire, H310 65
§ 8-1.9 Hensynssone – fare for flom i Glomma, Nitelva og Leira sør for Leirsund bru H320_1....66
§ 8-1.10 Hensynssone – fare for flom i Leira nord for Leirsund bru H320_2....66
§ 8-1.11 Hensynssone – fare. Flom langs Sagelva, H320_3....66
§ 8-1.12 Hensynssone – fare. Flom i bekker med årssikker vannføring, H320_4....66
§ 8-1.13 Hensynssone – fare. Ammunisjonslageret Dumpa, H350_1....67
§ 8-1.14 Hensynssone – fare. Industri på Nesa sør, H350_2 67

§ 8-1.15 Hensynssone – fare. Industri i Ekornesveien, H350_3 67
§ 8-1.16 Hensynssone – fare. Høyspenningsanlegg, H370_1 – H370_4 67
§ 8-1.17 Hensynssone – fare. Atomreaktor på Kjeller, H390_1 67
§ 8-1.18 Hensynssone – fare. Restriksjonsområde for nedlagt avfallsdeponi, H390_2 ..67
§ 8-2 Soner med særlig angitt hensyn 68
§ 8-2.1 Hensynssoner med særlig hensyn til friluftsliv, H530_1 – H530_21 68
§ 8-2.2 Hensynssone med særlig hensyn til grønnstruktur, H540_1.....68
§ 8-2.3 Hensynsoner med særlige hensyn til naturmiljø; raviner, H560_1 – H560_121 .68
§ 8-2.4 Hensynssoner med særlig hensyn til kulturmiljø: H570_1 – H570_59.....68
§ 8-3 Hensynssoner som er båndlagt 68
§ 8-3.1 Områder båndlagt etter plan- og bygningsloven, H710_1 – H710_4, samt ved Asakskredet.....68
§ 8-3.2 Områder båndlagt etter lov om naturvern, H720_1 – H720_11 69
§ 8-3.3 Områder båndlagt etter lov om kulturminner, H730_1 – H730_20.....69
§ 8-3.4 Områder båndlagt etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner, H735_1 – H735_2 69
§ 8-3.5 Områder båndlagt etter energiloven, H740_1 – H740_2 69
§ 8-4 Hensynssoner for felles planlegging.....70
§ 8-4.1 Sone med krav om felles planlegging H810_1 - H810_4 70
Kapittel IX Bestemmelser til bestemmelsesområder 70
§ 9-1 Bestemmelsesområder for miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur.70
§ 9-1.1 Bestemmelsesområder for boligfelt med særlige hensyn i Lillestrøm by #6_1 til #6_21.....70
§ 9-1.2 Bestemmelsesområder for stille områder #6_22 til #6_29. 70
Kapittel X Vedlegg 71

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) <u>Meget streng holdning</u>
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 m² 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 m² 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 m², ev. deles i mindre lekeplasser på 2 500 m2 hver. En strøkslekeplass på minst 5 000 m² 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 truet 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.

034/63

1969 –En del av planen inngår i Skjettenplanen nr. 114/69

Reguleringsendring i området mellom Nordbyveien - Skjettenveien - Bråteveien med arrondering av areal for offentlig bebyggelse.

Endringer er lagt inn med kursiv, dato 22.05.23.

Tekst som er strøket gjelder ikke lenger. (Iht vedtak 21.06.01.)

Skriv fra Det Kgl.Kommunal - og Arbeidsdepartement av 6.mai 1953.

I henhold til § 3 i lov om bygningsvesenet av 22.februar 1924 stadfester departementet vedtak av Skedsmo herredstyre i møte den l. desember 1950 vedtekter i tilknytning til reguleringsplan for Strømmen i Skedsmo kommune, Akershus fylke.

§ 1.

Det regulerte område er på planen vist ved reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen.

§ 2.

Bebyggelsen innenfor det regulerte areal er delt i:
A. Murbebyggelse.
B. Trebebyggelse.
C. Industristrøk.

A. Murbebyggelse.

§ 3.

Bygningen skal oppføres av mur eller betong med etasjeskillere av brannfast materiale.

§ 4.

Bebyggelsen kan innredes til beboelse, forretninger, lagerlokaler, bedrifter og annen virksomhet som etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulemper for naboene. Bygningsrådet kan bestemme at forretninger, lagerlokaler, bedrifter o.s.v. som antas å ville medføre ulemper, henvises til industristrøket eller andre strøk som blir regulert til industristrøk.

§ 5.

1. Kvartalene og de frittliggende blokker skal oppføres med de dimensjoner som er vist på planen.

2. Tallene på blokkene angir det maksimalt tillatte antall etasjer bygningen skal ha. Byggehøyden regnes fra gatens planerte nivå i midten av kjørebanen rett ut for høyestliggende hushjørne og må ikke overstige 4 m. for 1-etasjes, 7 m. for 2. etasjes, 10 m. for 3 etasjes og 13 m. for 4 etasjes hus.
3. Fra bestemmelsene i pkt. 1 og 2 kan bygningsrådet med helserådets - for større høyde også brannstyrets - samtykke tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven, når det er tilrådelig for lys forholdene og bebyggelsens utseende mot gate og gårdsrom.

Bygningsrådet skal hvor det gjøres unntak fra byggedybder og etasjeantall sende underretning til vedkommende departement om disse endringer.
Hvis bygningsrådet tillater bygninger oppført i et lavere etasje antall enn forutsatt i planen, og bygningen senere aktes ført i full høyde, skal bygningens konstruksjoner dimensjoneres slik at det senere kan påbygges til fullt regulert høyde. Det må sendes inn byggeanmeldelse med tegninger for hele det prosjekterte bygg.

B. Trebebyggelse.

§ 6.

l. Bygningene plasseres i forhold til gater og plasser som vist på planen. Bygningsrådet kan tillate at bygningene trekkes lenger inn på tomten.

2. Hvor det på planen er vist rekkehus eller kjedehus, kan bygningsrådet i stedet tillate oppført frittliggende bygninger, hvis forskriftsmessige avstander til nabogrense oppnås.

3. ~~Over to naboeiendommer~~ kan oppføres dobbelthus, vertikalt delt i ~~nabogrensen, eller to~~ enkelthus sammenbygget, ~~uten branngavl, når eiendommens~~ samlede bebyggede areal ikke ~~overskrider~~ 200 m2.

§ 7.

Bebyggelsen skal være villamessig med våningshus i inntil 2 fulle etasjer og uthus, garasjer eller fløybygninger i 1 etasje. Gesimshøyden for 2. etasjes hus må ikke være over 7 m. og mønehøyde 9 m. For l-etasjes hus må gesimshøyden ikke være over 4 m. Høyden til gesims og utvendig treveggs høyeste punkt måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse.

§ 8.

l. Våningshusets størrelse kan være inntil 25% av tomtens nettoareal, dog må ingen tomt bebygges med mer enn 35% av arealet.
Garasje, uthus, fløybygning kan røres opp med det areal som er angitt på planen.

2. Unntak kan hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige vedtekter for Strømmen. Likeledes kan bygningsrådet tillate avvikelser fra den viste tomteinndeling når det skjer i harmoni med bebyggelsen og planen for øvrig.

§ 9.

Butikker, lager, mindre verksteder m.v. kan innredes hvor det etter bygningsrådets skjønn ikke medfører ulempe for de omboende. På samme måte kan tillates oppført bensinstasjoner hvor det etter bygningsrådets skjønn er behov for det og ikke medfører særlig trafikkmessige ulemper.

C. Industriareal.

§ 10.

Det areal som utlegges til industri er på planen vist med grå farge med skråskravur. Innenfor dette område kan arealet oppdeles etter de enkelte bedrifters behov, etter grenser som i hvert enkelt tilfelle skal godkjennes av bygningsrådet. Parsellene skal ha mest mulig regelmessig form.

§ 11.

Anleggenes art og utforming skal i hvert enkelt tilfelle godkjennes av bygningsrådet. Bygningsrådet kan bestemme at bedrifter som antas å ville medføre særlige ulemper, henvises til andre deler av det regulerte industriareal.

§ 12.

Hvor det i planen er vist isolasjonsbelter (angitt prikket) kan disse ikke bebygges.

§ 13.

l. Bebyggelsen som skal være av brannfaste materialer kan oppføres i inntil 3 etasjer.

2. Fra bestemmelsen i pkt. 1 kan bygningsrådet tillate endringer innenfor rammen av bygningsloven.

§ 14.

I industristrøk tillates ikke oppført boligbygg. Bygningsrådet kan dog gjøre unntak herfra, etter at helserådets uttalelse er innhentet.

§ 15.

Inngjerding av tomtene må anmeldes til bygningsrådet, som skal godkjenne så vel gjerdenes plassering som høyden, konstruksjonen og fargen. Hvor industritomter støter mot isolasjonsbelte, settes gjerdet i grensen mellom tomt og isolasjonsbelte. Sammenhengende gjerder bør ha ensartet høyde, konstruksjon og farge. Isolasjonsbeltet kan mot gatene bare inngjerdes med lave parkgjerder.

D. Fellesbestemmelser.

§ 16.

1. Forhager, mellomrom mellom frittstående blokker, gårdsrom o.s.v. må gis en tiltalende utforming og behandling. Bygningsrådet kan kreve utarbeidet felles plan for disse områder, som viser uthus, beplantning, tørkeplasser, plass for søppelkasser o.l.

2. Forhager og grøntanlegg kan bare innhegnes med bygningsrådets samtykke. Sådant samtykke må også innhentes før anbringelse av delegjerder i tomtegrenser.

3. Bygningsrådet kan med helsrådets og brannstyrets samtykke tillate oppført garasjebygning i 1 etasje felles for hele kvartalet i kvartalenes indre, så fremt det på tilfredsstillende måte kan passe inn i situasjonsplanen.

4. Den på reguleringsplanen viste tomtedeling er bare forslagsmessig og forutsettes ikke stadfestet.

§ 17.

1. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger godkjent tomtedeling for hele kvartalet, såfremt bygningsrådet finner det nødvendig.
Bygningsrådet kan forlange utarbeidet bebyggelsesplan med høydeoppriss for kvartalet i sin helhet før anmeldelse av ett enkelt bygg behandles.

2. Bygningene skal ha fasademessig utstyr på alle sider. Det skal være fasadepuss på branngavler, som etter bygningsrådets skjønn blir stående synlig mer enn 1 år.

§ 18.

1. Bygningene skal ha sadeltak eller valmtak. Takvinkelen må ikke overstige 35 grader.

2. Fra bestemmelsene i pkt. 1 kan bygningsrådet dispensere hvor særlige grunner taler for det.

3. Takoppbygg innen bygningslovens ramme tillates oppført hvor bygningsrådet gir sitt samtykke. Innredning av loft til varig opphold for mennesker kan bare tillates av bygningsrådet unntaksvis etter at brannstyrets og helserådets uttalelse er innhentet på forhånd i hvert enkelt tilfelle. Nedskjæringer eller vinduer i takflaten - unntatt takluker - tillates ikke.

4. Det kan med bygningsrådets samtykke bygges helt til nabogrense uten branngavl og med lysåpninger i denne vegg, når det er enighet mellom naboene herom og det ved tinglyst erklæring sikres at avstanden mellom bygningene på de to eiendommer blir lik summen av de nødvendige avstander til nabogrense.
Sådan plassering av bygningene kan også bestemmes av bygningsrådet.

§ 19.

For offentlige bygninger angitt i planen gjelder ikke bestemmelsene om etasje antall og bygningsdybder når bygningene føres opp av mur eller betong.

§ 20.

Bygningsrådet skal ved sin behandling av byggeanmeldelser ha for øyet at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme bygningsflukt får en harmonisk utforming.

§ 2l.

1. Ved bygninger i gatelinjer tillates ikke framspringende trapper.

2. Mot regulert gate oppsettes 1,20 m høye åpne gjerder av tre eller netting. Sammenhengende gjerder utføres av ens konstruksjon og høyde. Bygningsrådet kan tillate at gjerde mot gaten gjøres lavere eller sløyfes, når dette gjennomføres i hele kvartallengden. Tillater bygningsrådet oppsetting av gjerder mellom nabotomter, skal dette ikke være høyere enn gjerde mot gate. Bygningsrådet kan unnta fra disse bestemmelser hvor beliggenheten gjør annet gjerde brukbart eller ønskelig.

3. Ingen tomt må beplantes med trær som kan virke generende for naboer.

§ 22.

~~Fargen på hus og gjerder skal godkjennes av bygningsrådet.~~

§ 23.

Ved siden av disse vedtekter kommer bestemmelsene i bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter for stedet til anvendelse.

§ 24.

Etter vedtektenes ikrafttreden er det ikke tillatt ved private servitutter å etablere forhold som strider mot disse vedtekter.

§25

Fellesbestemmelser til o_BU1 og o_BU2 i henhold til plankart av dato 23.05.23

25.1 Energiforsyning
Nye tiltak innenfor planområdet skal tilknyttes fjernvarme, med mindre det kan dokumenteres alternativ oppvarming basert på mer miljøvennlige energikilder.

25.2 Funksjons og kvalitetskrav
25.2.1. VA- og overvannshåndtering
Åpen og lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Det skal redegjøres for alt overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, samt flomveier ved søknad om tiltak. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer.

Tilførselen av overvann til det offentlige avløpsnettet skal minimeres. Overvann skal fortrinnsvis tas hånd om lokalt, dvs. gjennom infiltrasjon, forsinkelse og fordrøyning, eller på annen måte utnyttes som ressurs. Gjennomføring av bygningsmessige tiltak skal ikke gi negative endringer i avrenningssituasjonen nedstrøms.

25.2.2 Biologisk mangfold
Ved beplantning av området skal det brukes arter som støtter opp om og øker områdets biologiske mangfold.

25.2.3 Kulturminne som skal bevares – Skjetten Svømmehall
Bygningens eksteriør skal bevares. Dersom det planlegges tiltak som berører fasader, skal søknad sendes på høring til regionale kulturvernmyndigheter.

25.2.4 Bygge og anleggsperioden
Det skal i anleggsperioden iverksettes tiltak for å sikre verdifulle objekter (bygning som skal bevares), tiltak for å hindre avrenning, samt plan for massehåndtering og masseforflytning. Det skal gjennomføres tiltak som sikrer god og trygg framkommelighet for fotgjengere og syklister. Fremkommelighet og tilrettelegging for brannvesenets kjøretøyer til eksisterende bebyggelse, samt tilfredsstillende tilgang på slokkevann skal sikres i anleggsperioden.

Retningslinje for støy i arealplanleggingen, T-1442, herunder tabell 4, legges til grunn for videre detaljering og prosjektering og i anleggsperioden. Støyrapport datert 22.03.23.

Naboer skal varsles i god tid om støy fra aktiviteter man vet vil gi høye nivåer av støy.

25.3 Dokumentasjonskrav
25.3.1 Plan for overvannshåndtering
Sammen med søknad om rammetillatelse skal det legges frem en detaljert overvannsplan som viser og redegjør for lokal håndtering av overvann. Retningslinjer for overvannshåndtering for kommunene Lørenskog, Rælingen og Skedsmo, vedtatt 21.06.2017, skal legges til grunn. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning skal løsningen være godkjent av kommunen før rammesøknad fremmes for kommunen. Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

25.3.2 Forurenset grunn
Forurenset grunn skal behandles etter tiltaksplan datert mars 2023, som skal godkjennes av kommunen senest før igangsettingstillatelse.

25.3.3 Geoteknisk prosjektering
Geoteknisk prosjektering skal utføres og være ferdig kontrollert før igangsettingstillatelse kan gis.

25.4 Bestemmelser til arealformål bebyggelse og anlegg
25.4.1 Plassering og utnyttelse
For o_BU1 og o_BU2 tillates samlet %BYA=35% og maks kotehøyde c+180,5. Maksimale høyder inkluderer alle installasjoner på tak, herunder tekniske installasjoner og takoppbygg. Innenfor de øverste 3,6 meter av angitt kotehøyde tillates kun oppført takoppbygg for tilkomst til tak, tekniske installasjoner, overlys, plantekar, pergolaer, drivhus, sol- og vindavskjerming og rekkverk. Takoppbygg for heis/ trapp og tekniske installasjoner (unntatt solceller) skal være inntrukket min. 2m fra gesims, og kan samlet utgjøre maks 20 % av bygningens totale takflate. Ikke permanente installasjoner på tak kan komme i tillegg til angitt %-andel.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet. Støyskjermer, skilt, støttemur, lekeapparater, møblering og overdekket sykkelparkering mv. tillates plassert utenfor viste byggegrenser. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1m fra eiendomsgrense. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

25.4.2 Utforming
Bebyggelse og anlegg skal ha en helhetlig utforming og høy arkitektonisk kvalitet både i utforming og materialbruk. Materialene skal oppfylle krav til funksjonell og estetisk kvalitet over tid. Bebyggelsen skal utformes og detaljeres slik at anlegget samlet fremstår med et enhetlig arkitektonisk uttrykk, tilpasset eksisterende bebyggelse.

Tilbygg til undervisningsbygg skal bidra til å gi området identitet som skoleområde, og skal sammen med utearealene gjenspeile byggets funksjon.

Takene skal vurderes som del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Bærekonstruksjoner bør dimensjoneres slik at det muliggjør beplanting på taket som benyttes til uteoppholdsareal. Flate tak som ikke benyttes til uteoppholdsareal, skal utformes som grønne tak.

Illustrasjonshefte datert 30.03.2023 skal være retningsgivende ved utforming av bebyggelse og anlegg.

25.4.3 Uteoppholdsareal
Minste uteoppholdsareal pr. elev skal være 18m2, hvorav minimum 15m2 pr. elev skal ligge utenfor støysone. I uteoppholdsarealet inngår leke- og oppholdsarealer og takterrasser. Utearealene skal opparbeides med vegetasjon og trær som er allergivennlige. Utearealene skal utformes universelt med leker og utstyr for alle brukergrupper, og utformes med inndeling i og møblering av oppholdssoner.

Uteoppholdsarealene skal gi gode muligheter for sosial interaksjon, allsidig fysisk aktivitet, skape trygghet og trivsel. Ved utforming av takarealet skal det særlig legges vekt på; tiltak som gir god innholdskvalitet, værskydd, bruk av naturelementer og vegetasjon, sikkerhet med tanke på brukergruppen, rømning, universell tilgjengelighet og mulighet for tilsyn av bruken.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:500. Planen skal vise:

- *Planlagt bebyggelse sammen med eksisterende og nabobebyggelse*
- *Eksisterende og planlagt terreng, vist som halvmeterskoter*
- *Adkomst, kjøreareal og parkeringsplasser for bil og sykkel*
- *Belysning*
- *Uteoppholdsareal, gangareal, forbindelser, stigningsforhold, trapper og ramper.*
- *Tilgjengelighet og oppstilling for brannvesenet*
- *Plassering av ny brannkum og brannhydrant*
- *Støttemurer, skur, uteboder, lekeapparater, møblering og andre frittstående konstruksjoner.*
- *Lokal og åpen håndtering av overvann*
- *Plass for snøopplag om vinteren*

Illustrasjonshefte datert 30.03.2023 skal være retningsgivende ved innsendelse av utomhusplanen.

25.4.4 Parkering
Bilplasser:

- *Det skal maksimum etableres 0,8 biloppstillingsplasser pr. 100m2 BRA for skole.*
- *Det skal maksimum etableres 0,5 biloppstillingsplasser pr. 100m2 BRA for Idrett (kultur).*
- *Minimum 5% skal være HC-plasser.*

Sykkelplasser:

- *Det skal minimum etableres 3 sykkelparkeringsplasser pr. 100m^2 BRA for skole, hvorav minimum 1,5 sykkelparkeringsplass pr. 100m^2 skal være under tak.*
- *Det skal minimum etableres 0,25 sykkelparkeringsplasser pr. 100m2 BRA for Idrett (kultur), hvorav min. 15% av sykkelplassene skal være store nok til å parkere alle typer sykler, også sykkelvogner og lastesykler.*

25.5 Bestemmelser til arealformål samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
25.5.1 Gang og sykkelvei
Gang- sykkelveg skal være offentlig.

25.6 Rekkefølgebestemmelser

25.6.1 Før det kan gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

- *Geoteknisk vurdering*
- *Utomhusplan iht. §25.4.3.*
- *Overvannsplan iht. §25.3.1.*

25.6.2 Før det gis igangsettingstillatelse skal følgende være godkjent:

- *Tegninger av evt. støyskjerm skal være godkjent av vegmyndighet.*
- *Tiltaksplan forurenset grunn.*
- *VA-tegninger skal være godkjent hos kommunen.*
- *Geoteknisk prosjektering*

25.6.3 Før det gis midlertidig brukstillatelse skal følgende være opparbeidet/gjennomført:

- *Tilhørende utearealer og overvannsløsninger inkl. blågrønne tiltak i samsvar med godkjent utomhusplan og plan for overvannshåndtering. (Beplantning, asfaltering og andre arbeider som ikke kan gjøres om vinteren, skal være ferdig opparbeidet senest 6mnd etter gitt brukstillatelse.)*
- *Kommunen skal ha gjennomført en ferdigbefaring/ driftsklarbefaring. Minst 2 uker før nevnte befaring skal alt av dokumentasjon på VA være sendt inn, jf. Kap 2.5.1 og 3.11/3.12 i kommunens VA-norm.*

Utskriftsdato: 04.08.2026

Lillestrøm kommune

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

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	75	**Bruksnr.**	83	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Skjettenveien 72A, 2013 SKJETTEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
57436130	1064	19.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	116

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

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.

ambita

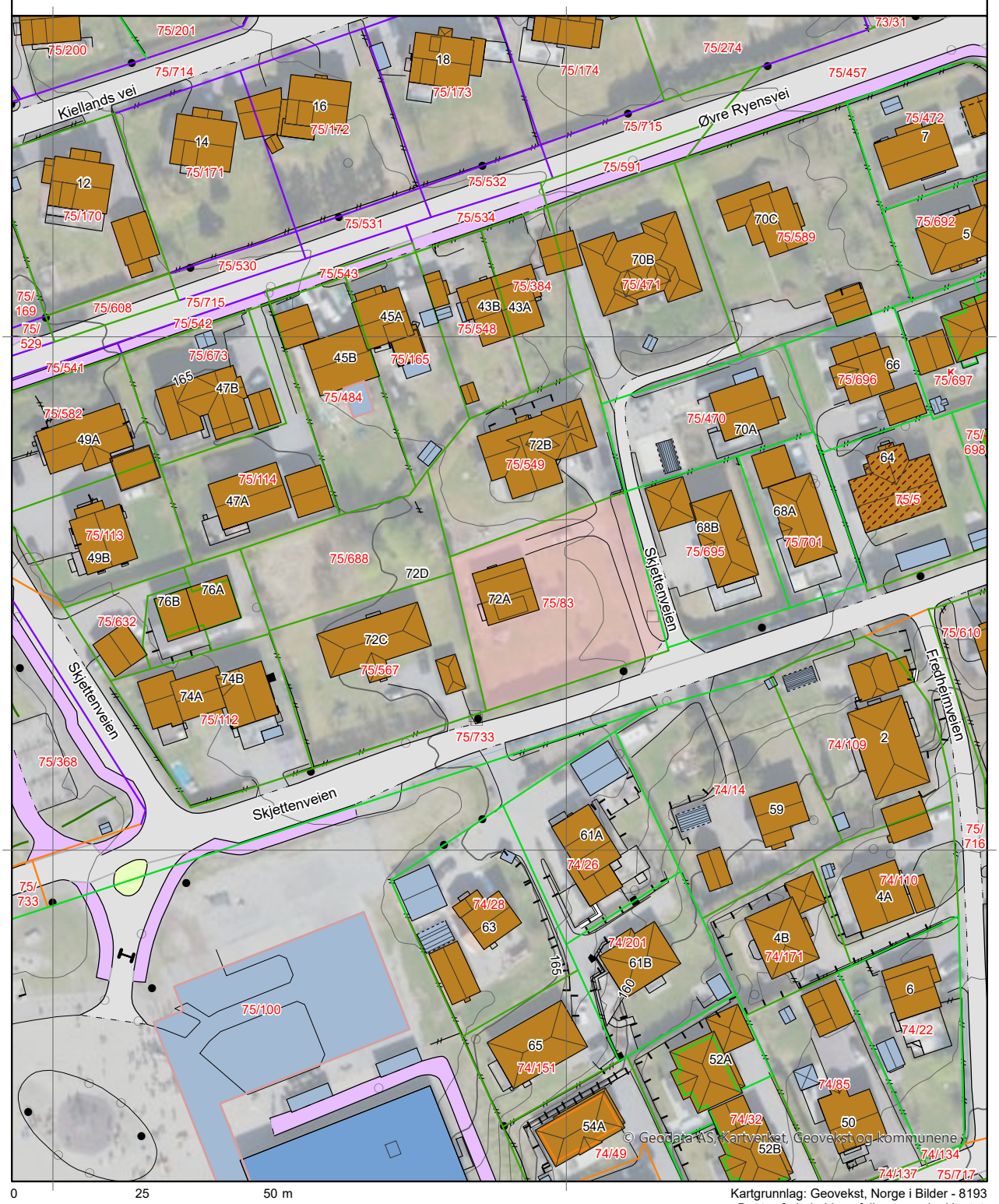
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/75/83/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.8.2026



0 25 50 m

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

ambita

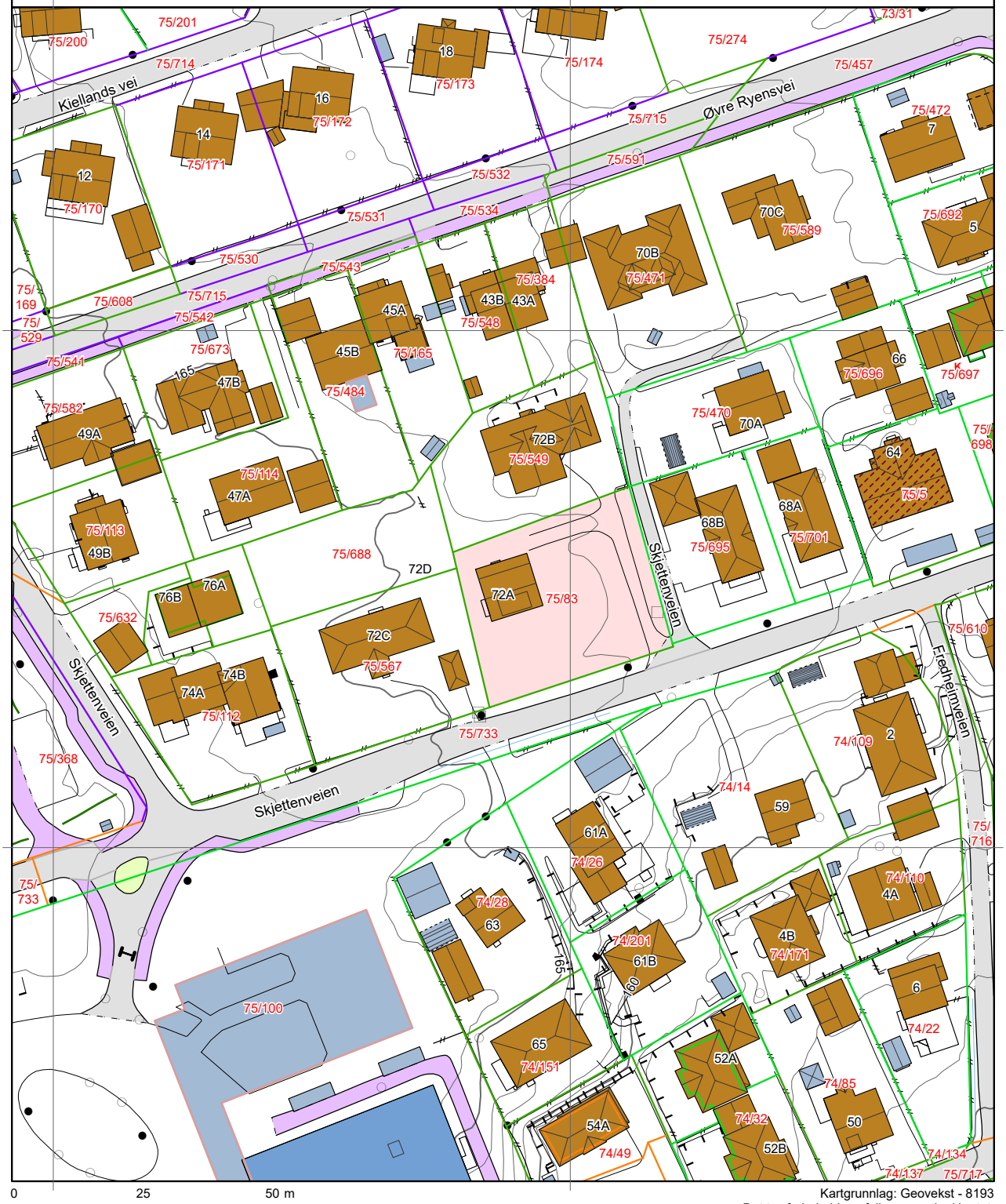
Kommune: 3205 Lillestrøm
Eiendom: 3205/75/83/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 4.8.2026



0 25 50 m

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

Tegnforklaring



Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 75, Bruksnr 83	**Kommune:**	3205	Lillestrøm
Adresse:				
Veiadresse:	Skjettenveien 72 A, gatenr 12350 2013 Skjetten	**Grunnkrets:**	907	Retten 7
		Valgkrets:	7	Gamle Skjetten
Oppdatert:	01.01.2024	**Kirkesogn:**	2060201	Strømmen
		Tettsted:	801	Oslo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:		**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	30.11.1943	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	1 156,9 kvm	**Skyld:**	0,05		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2024	Mottaker	3205/75/83	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2024			
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	3205/75/83	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Oppmålingsforretning	Forretning:	05.06.2012	Berørt	3205/75/5	0,0
	Matrikkelført:	05.06.2012	Berørt	3205/75/83	0,0
			Berørt	3205/75/470	0,0
			Berørt	3205/75/549	0,0
			Berørt	3205/75/695	0,0
			Berørt	3205/75/696	0,0
			Berørt	3205/75/733	0,0
Oppmålingsforretning	Forretning:	01.09.2011	Avgiver	3205/75/470	-1 236,3
	Matrikkelført:	26.09.2011	Berørt	3205/75/5	0,0
			Berørt	3205/75/83	0,0
			Berørt	3205/75/549	0,0
			Berørt	3205/75/696	0,0
			Berørt	3205/75/733	0,0
			Mottaker	3205/75/695	1 236,3
Oppmålingsforretning	Forretning:	01.09.2011	Berørt	3205/75/5	0,0
	Matrikkelført:	26.09.2011	Berørt	3205/75/83	0,0
			Berørt	3205/75/470	0,0
			Berørt	3205/75/471	0,0
			Berørt	3205/75/549	0,0
			Berørt	3205/75/589	0,0
			Berørt	3205/75/696	0,0
			Berørt	3205/75/733	0,0
Skylddeling	Forretning:	19.09.1979	Avgiver	3205/75/83	-1 685,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/75/567	1 685,0
Sammenslåing	Forretning:	31.08.1979	Avgiver	0231/75/564	-384,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/75/83	384,0
Skylddeling	Forretning:	28.04.1976	Avgiver	3205/75/83	-844,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/75/549	844,0
Skylddeling	Forretning:	04.08.1949	Avgiver	3205/75/83	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	0231/75/115	0,0
Skylddeling	Forretning:	30.11.1943	Avgiver	3205/75/5	-1 157,0
	Matrikkelført:		Mottaker	3205/75/83	1 157,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Skjettenveien 72 A	Bolig	172,0	Kjøkken	4	1	1

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	06.06.1949
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	172,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	172,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	06.06.1951
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	150913802			Antall etasjer:	3

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
K01			68,0		68,0				
H01	1		77,0		77,0				
H02			27,0		27,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart

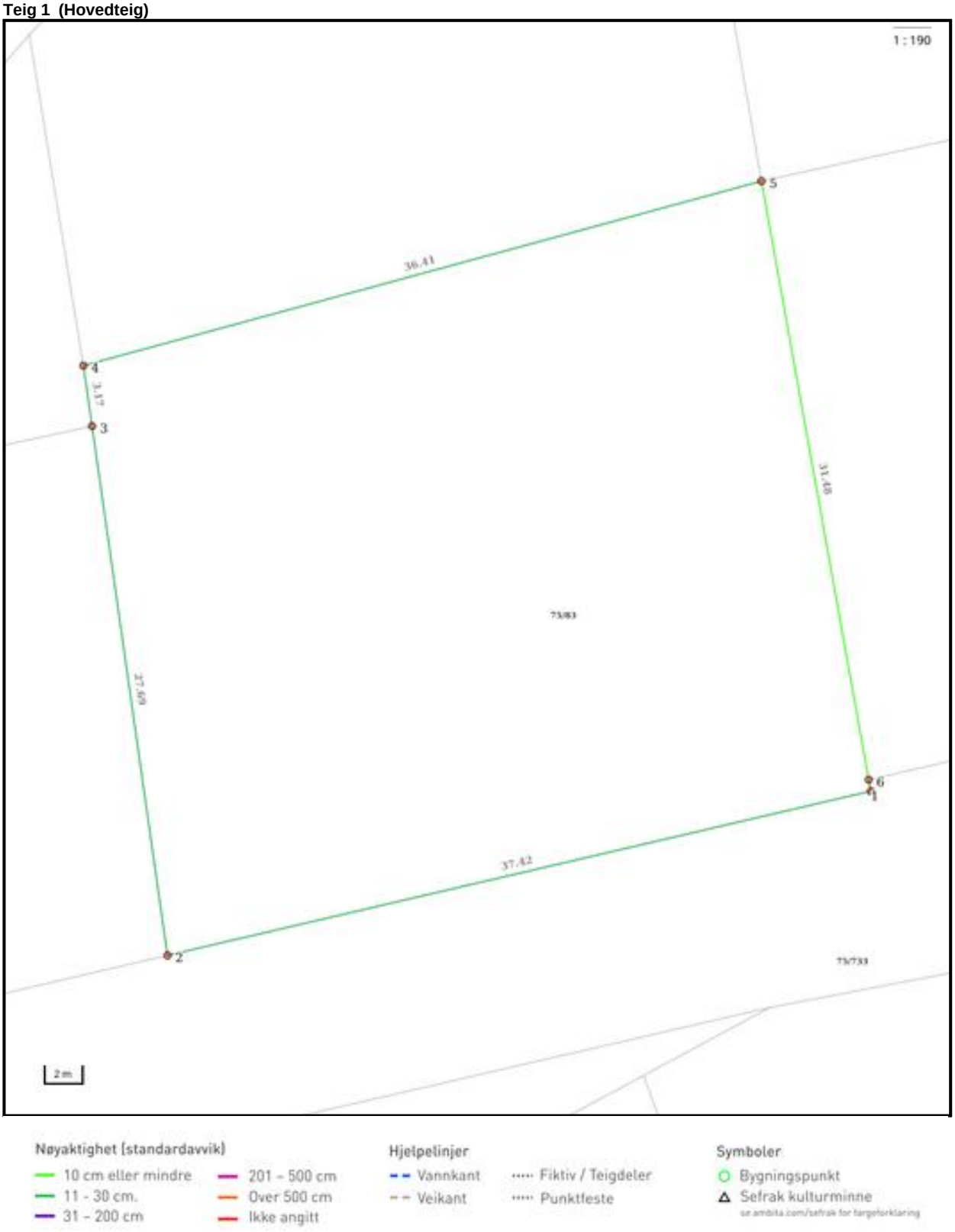


Nøyaktighet (standardavvik)
10 cm eller mindre
11 - 30 cm.
31 - 200 cm
201 - 500 cm
Over 500 cm
Ikke angitt

Hjelpelinjer
Vannkant
Veikant
Fiktiv / Teigdeler
Punktfeste

Symboler
Bygningspunkt
Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 1 156,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 648 738,89	611 619,92	37,42m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
2	6 648 727,12	611 584,40	27,69m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Kamjern
3	6 648 754,06	611 578,02	3,17m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 648 757,14	611 577,29	36,41m	Terrengmålt	13		Ikke spesifisert	Nei	Kamjern
5	6 648 769,83	611 611,42	31,48m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
6	6 648 739,47	611 619,76	0,60m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Dnr. 2752/68. Dagb.f. 13.7.1968.

Stemplet av emb.s.d. med kr.5,-.

Skedsmo kommune,
oppmålingsvesenet,
Torget 5, Lillestrøm.
Telef. 71.12.20.

J.nr.....
M.nr.....3.-1157.....

E R K L Æ R I N G

vedr. veirett
O - 1/1968.

Undertegnede eier av.....Skjettenveien 72..... gnr.....75 bnr.....83
bekrefter herved at eiendommen.....Skjettenveien 70 b.....
parsell .....C.....av gnr.....75 bnr. ..5.....skal ha rett til
kjörevei i en bredde av min..2,5m.....
over min eiendom.....Skjettenveien 72..... gnr.....75 bnr.....83..
i samsvar med bygningsrådets vedtak av.....5/6-66 Reg.sak...65/1966
og som påvist ved kart-og oppmålingsforretningen.....
.....
.....
Denne erklæring kan tinglyses på min eiendom...Skjettenveien 72..
.....gnr...75...bnr.....83..... i Skedsmo, og kan ikke av -
lyses uten Skedsmo bygningsråds samtykke.

Verdi ca. kr. 200.-

Skjetten 72 den 8/7 1968

Håkon Wergeland

Hjemmelshaver av gnr. 75 bnr. 83

Undertegnede erklærer herved at underskriveren av dette dokument er over 21 år og har undertegnet i vårt nærvær.

Maria Stav Tom. Stav.

Denne erklæring må være innsendt i undertegnet/tinglyst stand i 2 eks. för kart-og oppmålingsforretningen vil bli avholdt.

Skedsmo kommune, oppmålingsvesenet,
Lillestrøm, den 26/ 6 1968.

Bek.kr. 20,- 13/7-68

Dnr. 764/ 1976. Dbf. 11.2. 1976.

Skedsmo kommune
Oppmålingsvesenet
Postboks 312, 2001 Lillestrøm
Telefon 71 12 20 - 73 04 10

Jnr. 3/75

Mnr.

E R K L Æ R I N G

vedr. veirett
0 - 1/1968

Undertegnede eier av Skjettenveien 72 gnr. 75 bnr. 83

bekrefter herved at eiendommen Skjettenveien 72 B

parsell ..... av gnr. 75 bnr. 83 skal ha rett til

kjørevei i en bredde av minimum 2,5 m

over min eiendom Skjettenveien 72 gnr. 75 bnr. 83

i samsvar med bygningsrådets vedtak av 3/12-74 Reg.sak 128/74

og som påvist ved kart- og oppmålingsforretning avholdt 10. april 75

Denne erklæring kan tinglyses på min eiendom Skjettenveien 72

gnr. 75 bnr. 83 i Skedsmo, og kan ikke avlyses uten Skedsmo

bygningsråds samtykke.

Verdi ca. kr. 400,-

Skedsmo kommune den 6.11. 1975

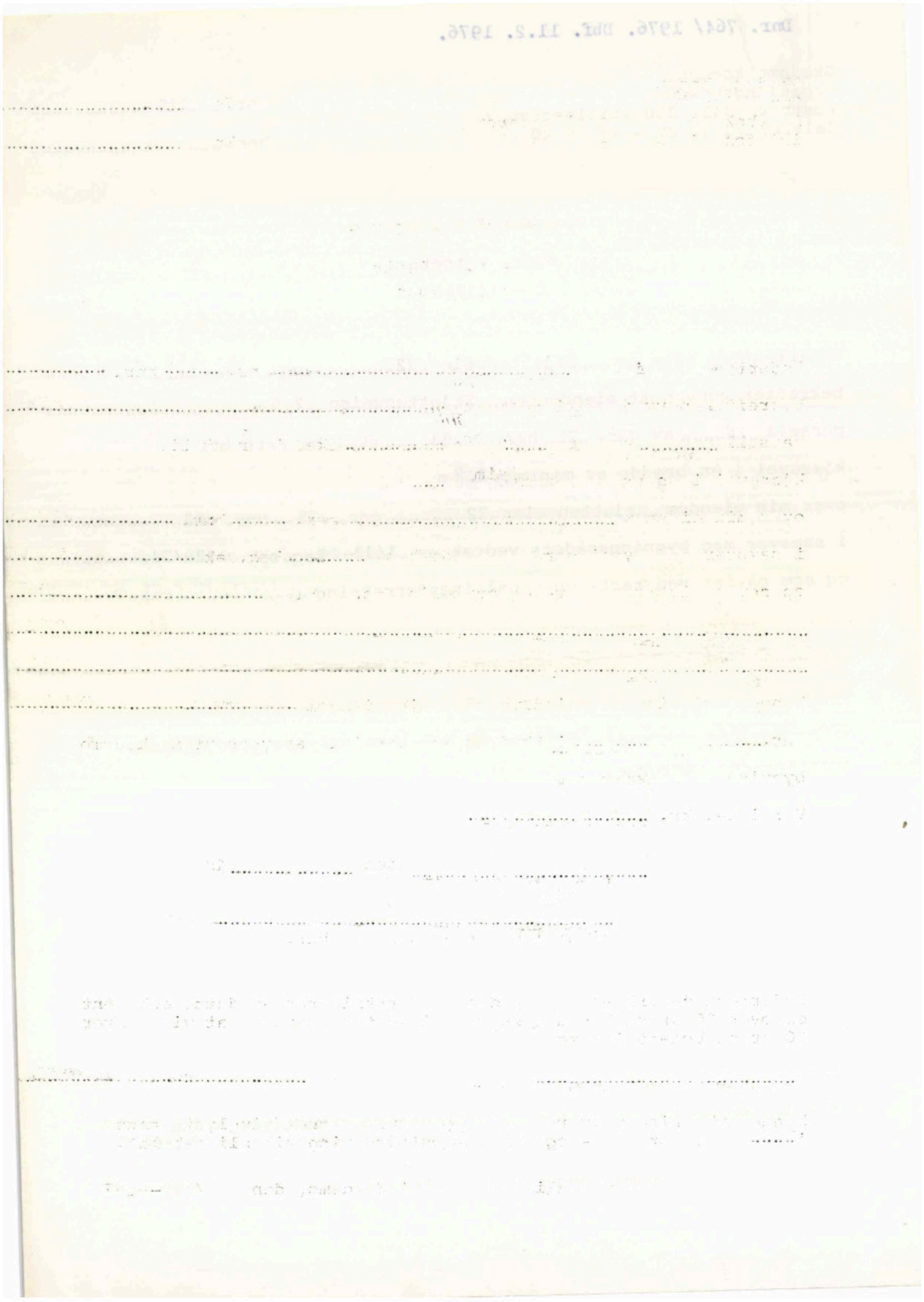
SKEDSMO KOMMUNE 2011 Strømmen

Hjemmelshaver av gnr. 75 bnr. 83

Undertegnede erklærer herved at underskriveren av dette dokument er over 20 år og har undertegnet i vårt nærvær, og at vi er over 20 år og bosatt i Norge.

Denne erklæring må være innsendt i undertegnet/tinglyst stand i..... eks. før kart- og oppmålingsforretning vil bli avholdt.

Oppmålingsvesenet i Skedsmo, den / - 197



DAGBOKFØRT
17 JUN 80 03506
SORENSKRIVEREN I STRØMMEN

Jnr. 280/79

Erklæring vedr. veirett

Undertegnede eier av Skjettenveien 72 gnr. 75 bnr. 83
bekrefter herved at eiendommen
parsell nr. 1 av gnr. 75 bnr. 471 skal ha rett til
kjørevei i en bredde av minimum 2,5 m
over min eiendom gnr. 75 bnr. 83
i samsvar med bygningsrådets vedtak av 26/2-80 reg.sak 16/1980
og som påvist ved kart- og oppmålingsforretning vist med brunt
på vedlagte kartkopi.

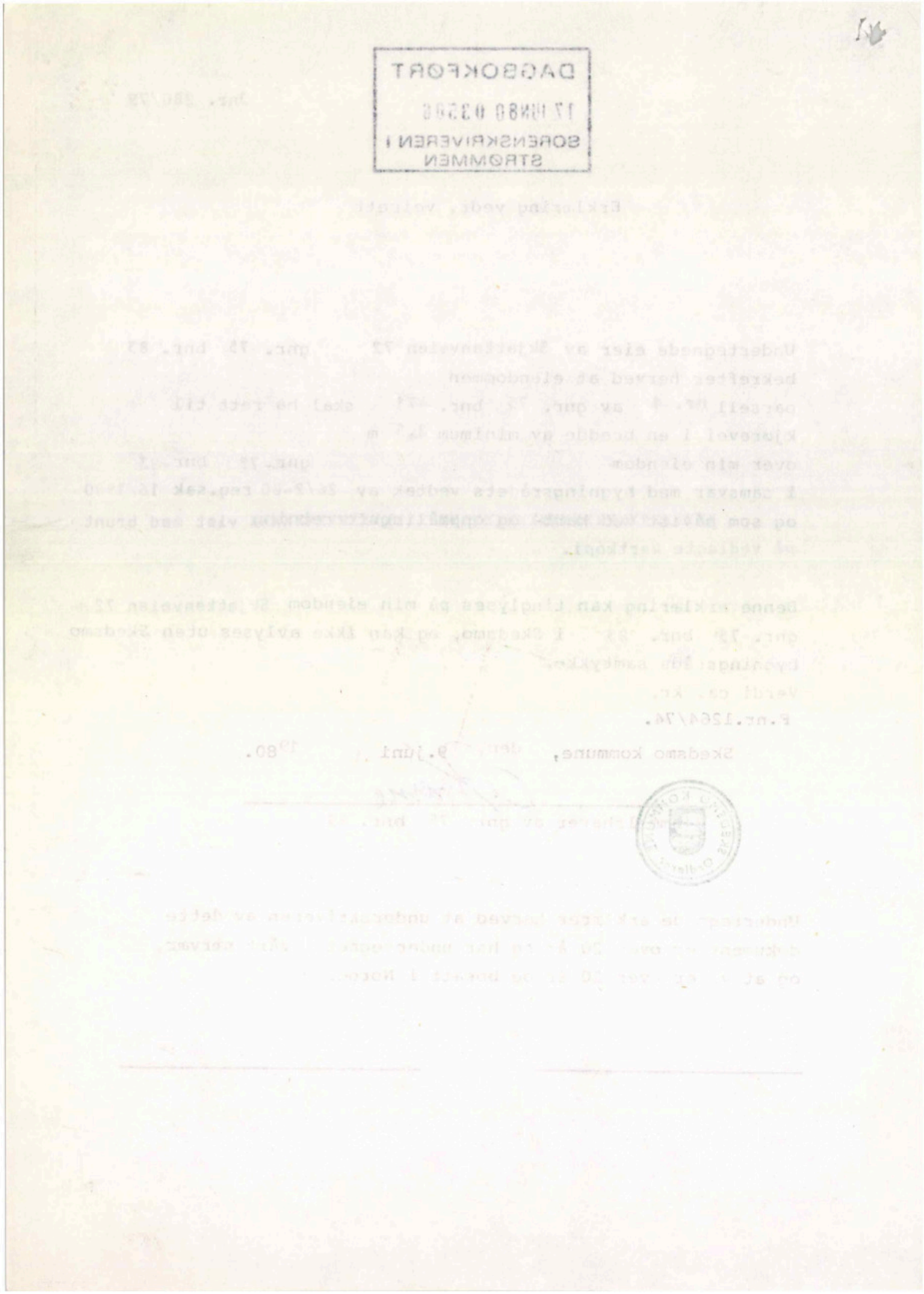
Denne erklæring kan tinglyses på min eiendom Skjettenveien 72
gnr. 75 bnr. 83 i Skedsmo, og kan ikke avlyses uten Skedsmo
bygningsråds samtykke.
Verdi ca. kr.
F.nr.1264/74.

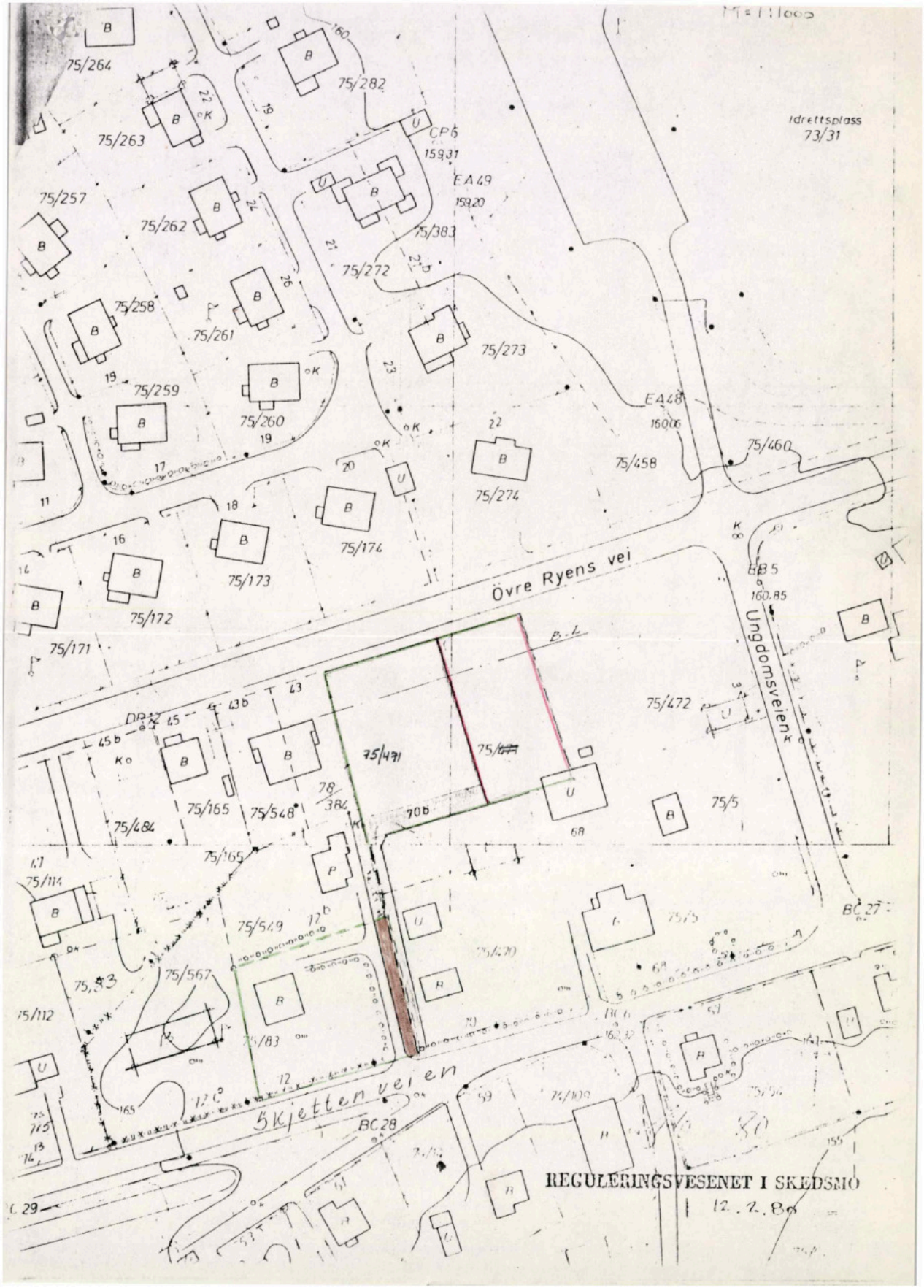
Skedsmo kommune, den 9. juni 1980.

SKEDSMO KOMMUNE Ordfører

O. Kvarne
hjemmelshaver av gnr. 75 bnr. 83

Undertegnede erklærer herved at underskriveren av dette
dokument er over 20 år og har undertegnet i vårt nærvær,
og at vi er over 20 år og bosatt i Norge.




Idrettsplass
73/31
Øvre Ryens vei
Ungdomsveien
Skjetten veien
75/471
75/472
75/460
75/458
75/274
75/273
75/272
75/383
75/282
75/264
75/263
75/257
75/262
75/258
75/261
75/259
75/260
75/173
75/174
75/172
75/171
75/165
75/548
75/484
75/114
75/112
75/567
75/5
BC27
BC28
REGULERINGSVESENET I SKEDSMO
12.2.80

Dg6·422/1959.
16/2-1959.

U T S K R I F T

av Skedsmo skjønnskommisjons forhandlingsprotokoll for så vidt etterstående angår:

År 1958 den 20. november ble skjønnsforretning holdt i Rådhuset, Strømmen.

Til behandling forelå

sak 1/1958.

Saksøker: Skedsmo kommune.

Prosessfullmektig: O.r.sakfører Birger Olafsen, Oslo.

Saksøkte:

Nr. 1. Breidablikk Selvbyggerlag v/formannen, Magne Rugsveen, Rich. Nordraaksvei 20, Strømmen, som eier av gnr. 75, bnr. 284, 285, 286, 301 og 303 i Skedsmo.

" 2. Ralph Tschudi, som eier av gnr. 75, bnr. 34 i Skedsmo.

" 3. Harald Gabrielsen, " " " 75, " 110 " "

" 4. Thora Pettersen, " " " 75, " 4 " "

" 5. Magnus Melby, " " " 69, " 1 " "

" 6. Gustav Hansen Melby, " " " 69, " 3 " "

" 7. Trygve Tærud, " " " 67, " 1 " "

" 8. Trygve Luke, " " " 66, " 1 " "

Saken gjelder: Skjønn i henhold til bygningslovens §§ 40 og 46 i forbindelse med anlegg av vegstrekningen Breidablikk - Lukesaga.

Som skjønnskommisjon fungerer i dag:

Nr. 1. O.r.sakf. Arne Fagereng, formann. Fungerer som varaformann for formannen, o.r.sakf. Roar Melstrøm som iflg. kjennelse av 18/8 58 viker sete som formann i denne sak da han er inhabil.

" 2. Gårdbruker Martin Hoel.

" 3. Tømrer Sigurd Holm.

" 4. Byggmester Johan Bergersen.

" 5. Rørleggermester Kaare Nitteberg.

Dessuten møter varamannen gårdbruker Trygve Wærhaug, som vil følge forhandlingene for det tilfelle at noen av skjønnsmennene får forfall.

Til stede: Saksøkeren ved kst. kommuneingeniør Maudal og kommunens prosessfullmektig, o.r.sakfører Birger Olafsen. Av de saksøkte møtte personlig nr. 2, 4, 5, 6, 7 og 8. O.r.sakf. Roar Melstrøm møtte som prosessfullmektig for saksøkte nr. 2. O.r.sakf. Tore Hoen møtte som prosessfullmektig for saksøkte nr. 8. Arne Holm, Ole Bulls veg 15, Strømmen møtte som nyvalgt formann for Breidablikk Selvbyggerlag, saksøkte nr. 1.

Året 1958 den 22. desember avsa skjønnskommisjonen etter rådslagning og stemmegivning for lukkede dører i Rådhuset, Strømmen sådant enstemmig

s k j ø n n:

Ved skjønnsbegjæring datert 6/8 1958 har Skedsmo kommune begjært skjønn vedr. de erstatningsspørsmål, refusjonskrav m.v. som veganlegget Breidablikk - Lukesaga i Skedsmo reiser. Den nevnte vegstrekning er regulert i.h.t. det i saken fremlagte reguleringskart signert av A. Maudal 21/5-57 og stadfestet av departementet 13/10-58.

I henhold til fremlagte samtykkeerklæringer fra samtlige saksøkte ble vegarbeidet allerede påbegynt høsten 1957 slik at opparbeidelsen av vegen nå nærmer seg sin avslutning. De saksøkte erklærer her samtidig at de erstatningsspørsmål, refusjonskrav som anlegget reiser skal avgjøres av Skedsmo skjønnskommisjon.

Under skjønnsforhandlinger som fant sted 20. 21. 24 og 25 november 1958 møtte saksøkeren ved kst. kommuneingeniør A. Maudal og ved sin prosessfullmektig, o.r.sakfører Birger Olafsen. For saksøkte nr. 1, Breidablikk Selvbyggerlag møtte formannen, Arne Holm. Saksøkte nr. 3, Harald Gabrielsen møtte ikke. Dennes datter, fru Inger Stenbæk

møtte under forhandlingene den 24 og 25 med riktig fullmakt, men deltok ikke under forhandlingene og befaringen den 20. og 21. november. Saksøkte nr. 2, Ralph Tschudi møtte med prosessfullmektig, o.r.sakfører Roar Melstrøm. Denne møtte ved forhandlingene den 20. 24. og 25. november. De saksøkte nr. 4 og 6 møtte den 20. november uten prosessfullmektig. Den 21, 24. og 25. november møtte begge med h.r.advokat Ørger Solbjør som prosessfullmektig. Saksøkte nr. 8, Trygve Luke møtte med prosessfullmektig, o.r.sakfører Tore Hoen. Under forhandlingene den 24. november meddelte o.r.sakf. Hoen at han også opptrådte som prosessfullmektig for saksøkte nr. 7, Trygve Tærud. - Samtlige saksøkte var lovlig varslet ved forkynnelse. Det fremkom ingen innsigelser mot skjønnets fremme.

Ved forhandlingenes begynnelse den 21. november ble det opplyst at saksøkte nr. 8, Trygve Luke var fetter av skjønnsmannen Sigurd Holm. Varamannen Trygve Wærhaug som hadde fulgt forhandlingene fra begynnelsen rykket derfor opp i Holms sted, slik at kommisjonen allikevel var fulltallig. Ingen av partene fremkom med innsigelser i denne anledning.

Skjønnskommisjonen sammen med parter og prosessfullmektiger foretok 20. og 21. november åstedsbefaring hvorunder disse fikk anledning til å gjøre sine påvisninger og komme med sine bemerkninger.

Den av kommunen fremlagte oppgave over areal m.v. datert 21/10-58 møtte en del innvendinger fra enkelte av de saksøkte. Etterat saksøkeren den 21/11-58 hadde fremlagt en korreksjon til den nevnte oppgave hadde ingen noe vesentlig å innvende mot den. Det vises forøvrig i denne forbindelse til de alminnelige skjønnsforutsetninger i den endelige utforming av 22/11-58 etter hvis post 8 de avståtte areal skal avregnes i henhold til oppmåling foretatt av kommunen som også besørger disse skyldelt.

Saksøkerens prosessfullmektig anfører:

Skjønnbegjæringen støtter seg på bygningslovens §§ 40 og 46 og den av departementet vedtatte regulering for vegforbindelsen Ryen - Melby - Luke - Hellerud. Skjønnsforretningen gjelder det nå på på det nærmest ferdige vegstykke Breidablikk - Luke som er ført frem i 12 meters bredde. Det foreligger ingen regulering utover det som er stadfestet av departementet 13/10-58. Det foreligger ingen plan for bebyggelse. Det er kun fastsatt byggelinje langs den regulerte vegstrekning. Han mener det eksproprierte areal i stor utstrekning må betraktes som jordbruksareal - ikke som tomtegrunn. Han mener reguleringen vil være en fordel for de saksøktes eiendommer og at disse ikke vil bli påført vesentlig ulempe ved trafikk. - Han krever spesifikasjon av taksteene og at det klart fremgår hva man har basert skjønnet på. Videre kreves spesifikasjon av ulemper. - Repartisjon kreves i henhold til lovens alminnelige regler idet refusjonen begrenses oppad til verdauken. Han henviste til dommer og betraktninger fra teorien.

Skjønnskommisjonen vil nedenfor under de enkelte takstnr. innta saksøkerens, de saksøktes og deres prosessfullmektigers anførsler i den utstrekning den finner dette nødvendig og bemerker:

- 5 -

Ad takst nr. 1. Breidablikk Selvbyggerlag:

Saksøktes eiendom består av 5 byggetomter, gnr. 75, bnr. 284, 285, 286, 301 og 303. Fra dette takstnr. går et med grønt skravert areal som iflg. den av saksøkeren fremlagte arealoppgave er på 520 kvm. Det dreier seg om tomtegrunn. Det vises for øvrig til de alminnelige skjønnsforutsetninger post 8.

Breidablikk Selvbyggerlag ved formannen, Arne Holm nedla i forbindelse med diskusjon om fremføringen av kloakk- og vannledning påstand om at kommunen ved kommuneingeniøren godkjente at kloakk- og vannledning ble gravd etter den opprinnelige plan. Saksøkeren ved kommuneingeniør Maudal og o.r.sakf. Olafsen bekreftet iflg. protokolltilførsel at kloakk- og vannledning blir å grave etter den opprinnelig godkjente plan som er inntegnet på det for skjønnskommisjonen fremlagte kart. Kommuneingeniør Maudal bekreftet videre iflg. protokolltilførsel 24/11-58 at kommunen stikker ut og godkjenner kloakk- og vannledningsgrøft. - Skjønnskommisjonen antar at graving av kloakk- og vannledningsgrøft på grunn av veganlegget blir fordyret ved at det må graves dypere enn vanlig.

Skjønnskommisjonen fastsetter følgende takstbeløp:

1. Erstatning for det til veggrunn avståtte areal fastsettes til kr. 6,- pr. kvm.
2. For ulemper ved graving av dypere kloakk- og vannledningsgrøft fastsettes erstatning på kr. 1.000,-.

Kommisjonen antar at dette takstnr. tilføres fordel ved at det får fasadelinje til den nye veg. Refusjonsplikt pålegges derfor den gjenværende del av dette takstnr. med et beløp som ikke må overstige verdauken som settes til kr. 500,-. Da eiendommen er ubebygget forfaller refusjonsbeløpet først ved bebyggelse og kan ikke anvendes i motregning. Repartisjon forutsettes foretatt av kommunens forvaltning på grunnlag av kontrollmålte veglinjer i forbindelse med oppmåling som nevnt i de alminnelige skjønnsforutsetninger post 8. Refusjonsbeløpet blir å fordele på de enkelte tomtenummer (gnr. 75, bnr. 284, 285, 286, 301 og 303) etter fasadelinjer mot den nye veg.

Saksøkte ved formannen påstod seg tilkjent saksomkostninger. Skjønnskommisjonen skal hertil bemerke at formannen møtte som partsrepresentant og ikke som prosessfullmektig. Saksomkostninger kan derfor ikke tilkjennes.

- 6 -

Ad takst nr. 2. Ralph Tschudi:

Saksøktes eiendom er på ca. 50 - 60 mål skoggrunn. Fra dette takstnr. går iflg. den av saksøkeren fremlagte arealoppgave ca. 5000 kvm. (skravert med grått på det skjønnsbegjæringen vedlagte kart).

Det avståtte areal antas å ha vært delvis skikket til bebyggelse.

Saksøkte hevder at det areal som iflg. de spesielle forutsetninger for dette takstnr. skal innløses av kommunen med tillegg av grunn som er avgitt til den nye veg m.m. ville ha vært tjenlig som byggetomt. (Jfr. påstanden, punkt 3). Etter opplysninger fra kommuneingeniøren er det her nevnte innløsningsareal nå på ca. 340 kvm. Opprinnelig var det på ca. 900 kvm. idet det øvrige er medgått til veggrunn m.m. Skjønnskommisjonen finner at tomten før avståelsen var tjenlig som byggetomt, men vil tilføye at den ikke ville ha blitt noen helt gunstig sådan. Skjønnskommisjonen har imidlertid funnet det riktig å fastsette en gjennomsnittspris for det samlede areal, altså både for det til veggrunn avståtte areal og innløsningsarealet. - Skjønnskommisjonen forutsetter at det samlede areal blir å avregne i henhold til oppmåling foretatt av kommunen overensstemmende med de alminnelige skjønnsforutsetninger post 8. - M.h.t. påstandens punkt 2 skal bemerkes at det langs Breidablikk Selvbyggerlags tomter gikk gammel veg over Tschudis eiendom. Dette er på det skjønnsbegjæringen vedlagte kart markert ved at den til Tschudis støtende veghalvdel ikke er skravert med grått. Skjønnskommisjonen skal bemerke at verdien av gammel veggrunn som her nevnt ved avståelse må settes til 0. Saksøkte krever i henhold til punkt 4 i påstanden fastsatt erstatning for tap av kjøreveg fra skogen og frem til bilveg. Iflg. de spesielle forutsetninger for dette takstnr. skal skjønnskommisjonen for det her nevnte tap fastsette alternative takster. I denne forbindelse får det imidlertid betydning at saksøkte nr. 4, Thora Pettersen, iflg. protokolltilførsel har frafalt ulempeerstatning for den del av hennes eiendom som blir liggende på vestsiden av den nye veg. Da kommunens inn-

løsning av dette areal således ikke blir aktuell, bortfaller alternativ b. - M.h.t. påstandens punkt 5 skal bemerkes at arkitekt Hobergs utparselleringsplan av 19/4 1958 ikke ville ha vært praktisk gjennomførbar uten skikkelig tilknytning til vegnettet. Saksøktes utparselleringsplaner for angjeldende areal hadde da heller ikke gitt seg noe utslag i virkeligheten, hverken i 1956 da vegen ble stukket ut i marken eller da vegarbeidet ble påbegynt i okt. 1957. At vegens nivå hindrer gjennomførelsen av adkomstveg som nevnt i påstanden må derfor sees som en følge av arealets beskaffenhet og ikke som en feil ved vegen. Skjønnskommisjonen finner ikke å kunne tilkjenne ulempeerstatning etter påstandens punkt 5.

Skjønnskommisjonen finner heller ikke å kunne tilkjenne erstatning ved at tømmer hugget på vegens grunn måtte nyttes som ved. Skjønnskommisjonen finner at saksøkte selv hadde hatt anledning til å sørge for riktig utnyttelse av trevirket.

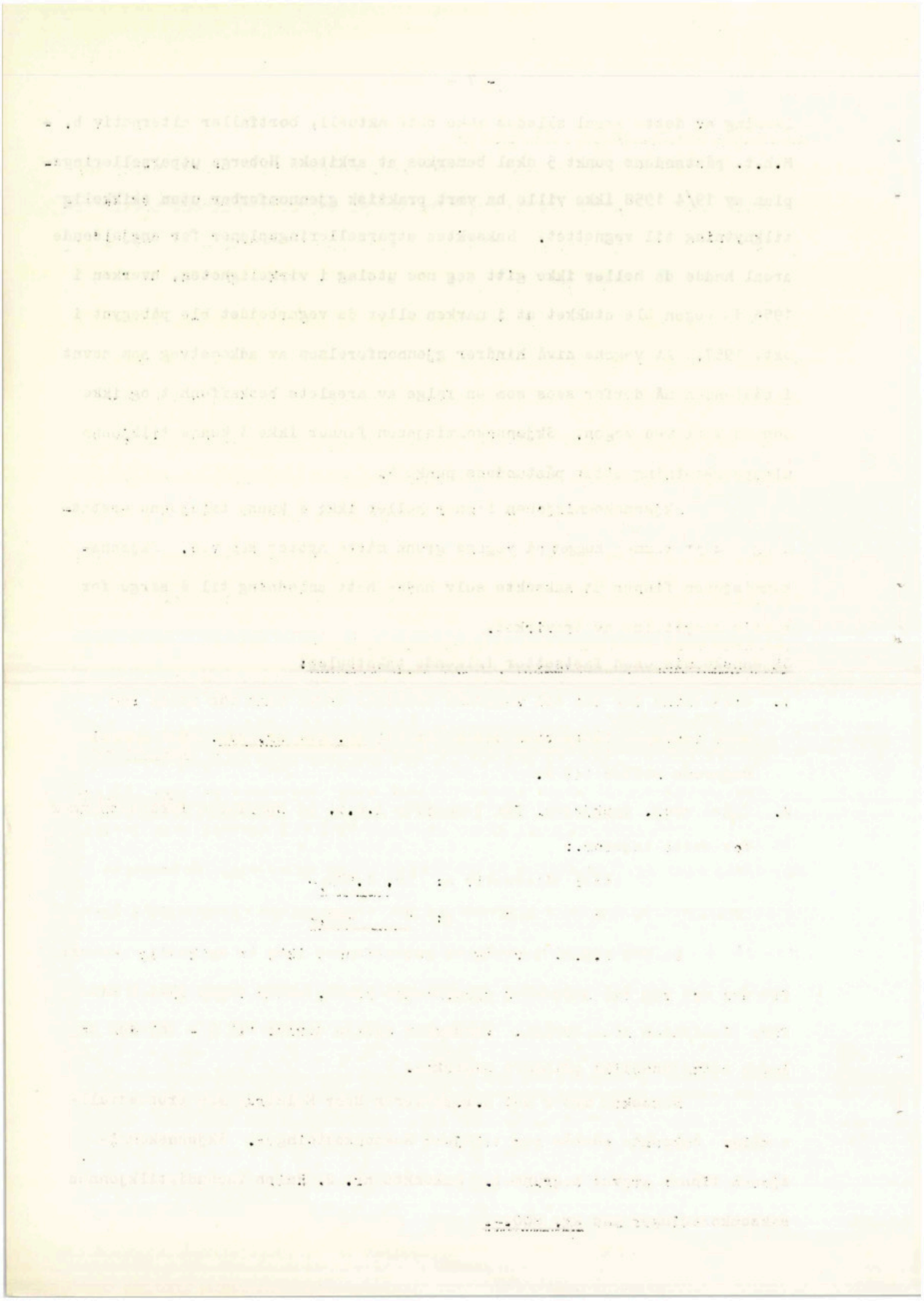
Skjønnskommisjonen fastsetter følgende takstbeløp:

1. Erstatning for det til veggrunn avstått areal samt for areal som skal innløses fastsettes under ett til kr. 2,- pr. kvm. idet gammel veggrunn settes til 0.
2. Takst vedr. oppkjørsel for tømmerveg i.h.t. de spesielle forutsetninger for dette takstnr.:

   etter alternativ a: kr. 1.500,-
   " " c: " 400,-

Da det p.g.a. terrengets beskaffenhet ikke er skikkelig adkomst fra den nye veg til saksøktes gjenværende areal, antas vegen ikke å tilføre eiendommen noen fordel. Verdauken settes derfor til 0 - således at ingen refusjonsplikt pålegges saksøkte.

Saksøkte møter med o.r.sakfører Roar Melstrøm som prosessfullmektig. Saksøkte påstår seg tilkjent saksomkostninger. Skjønnskommisjonen finner kravet begrunnet. Saksøkte nr. 2, Ralph Tschudi, tilkjennes saksomkostninger med kr. 800,-.



- 8 -

Ad takst nr. 3. Harald Gabrielsen:

Saksøktes eiendom er på 1692 kvm. udyrket mark. Det dreier seg om bebyggelig tomt. Fra dette takstnr. går et med rødt skravert areal som iflg. den av saksøkeren fremlagte oppgave er på 90 kvm. - Det vises til de alminnelige skjønnsforutsetninger post 8.

På grunn av vegarbeidet har kommunen måttet rasere en brønn på dette takstnr. og har som erstatning latt grave ny brønn. Saksøkte ved sin datter, fru Inger Stenbækk, fremholder imidlertid at brønnen ikke er dyp nok og ikke holder vannet. Hun krever full erstatning for denne og alle andre ulemper. - Under befaringen bemerket skjønnskommisjonen at det var vann i brønnen. Det kan imidlertid tenkes at det i visse perioder av året vil være lite vann i brønnen. For øvrig må det vel gå en viss tid før man kan konstantere i hvilken utstrekning brønnen er brukbar.

Skjønnskommisjonen fastsetter følgende takstbeløp:

1. Erstatning for det til veggrunn avståtte areal fastsettes til kr. 2,- pr. kvm.
2. Erstatning for mangler ved den av kommunen gravde brønn: kr. 200,-.
3. Erstatning for 31 meter gjerde ødelagt under vegarbeidet: kr. 130,-.

Skjønnskommisjonen antar at vegen ikke vil medføre noen fordel for dette takstnr. Adkomsten skjer fortsatt fra annen veg. Refusjonsplikt pålegges derfor ikke gjenværende del av saksøktes eiendom gnr. 75, bnr. 110 idet verdiøkningen settes til 0.

- 9 -

Ad takst nr. 4. Thora Pettersen:

Saksøktes eiendom er på ca. 36 mål dyrket jord og drives som småbruk. Fra dette takstnr. går et med blått skravert areal dyrket jord. En mindre del av saksøktes eiendom blir herved liggende på vestsiden av den nye veg. Saksøkte har iflg. protokolltilførsel frafalt krav på ulempe-erstatning for dette areal. Kommunens krav på innløsning av dette areal bortfaller derfor. Da det her nevnte areal er innbefattet i de 5.500 kvm. som iflg. kommunens arealoppgave fragår dette takstnummer, blir areal-oppgaven for dette takstnummers vedk. helt misvisende. Det vises i denne forbindelse til de alminnelige skjønnsforutsetninger post 8 hvoretter det avståtte areal blir å avregne i.h.t. oppmåling av kommunen. - Ifølge protokolltilførsel har saksøkte samtykket i at saksøkte nr. 2, Ralph Tschudi mot erstatning for skader og ulemper får kjøre tømmer over det nevnte areal på vestsiden av den nye veg. Samtykket er begrenset til vinteren 1958/59. - Saksøkte bestrider refusjonsplikt.

Skjønnskommisjonen fastsetter følgende takstbeløp:

1. Erstatning for det til veggrunn avståtte areal fastsettes til kr. 1.75 pr. kvm.
2. Arealreduksjonen forringer eiendommens verdi som jordbrukseiendom. Skjønnskommisjonen fastsetter herfor en ulempeerstatning på kr. 1.500,-.
3. Erstatning for ulemper ved at saksøkte nr. 2 vinteren 1958/59 får kjøre tømmer over saksøktes areal på vestsiden av vegen fastsettes til kr. 100,-.

Saksøkte får ved den nye veg betydelig bedre adkomst til sin eiendom, med innkjørsel fra den nye veg. Refusjonsplikt pålegges saksøktes gjenværende eiendom med et beløp som ikke må overstige verdauken som fastsettes til kr. 500,-. Refusjonsbeløpet forfaller først ved regulert bebyggelse langs den nye veg. Refusjonsbeløpet blir videre å fordele etter fasadelinje mot veg. Repartisjon forutsettes foretatt av kommunen på grunnlag av veglinjer kontrollmålt i forbindelse med oppmåling som nevnt i de alminnelige skjønnsforutsetninger post 8. - Refusjonsbeløpet kan ikke anvendes i motregning.

Saksøkte møter med h.r.advokat Ørger Solbjør som prosessfullmektig. Saksøkte påstår seg tilkjent saksomkostninger. Skjønnskommisjonen finner kravet begrunnet. Saksøkte nr. 4, Thora Pettersen tilkjennes saksomkostninger med kr. 100,-.

- 10 -

Ad takst nr. 5. Magnus Melby:

Saksøkerens eiendom er en typisk jordbrukseiendom på ca. 130 mål innmark. Fra dette takstnr. går et med brunt skravert areal som i henhold til den av saksøkeren fremlagte arealoppgave er på 630 kvm. Det dreier seg om dyrket mark. Ifølge de spesielle skjønnsforutsetninger for dette takstnr. er partene enige om at kommunen innløser det areal dyrket mark som ligger på østsiden av den nye veg. Også for dette areals vedkommende forutsettes måleforretning avholdt av kommunens ingeniørkontor og grunnerstatning fastsatt til pris pr. kvm. overensstemmende med de alminnelige skjønnsforutsetninger post 8.

Skjønnskommisjonen fastsetter følgende takstbeløp:

1. Erstatning for det til veggrunn avstått areal samt for areal som skal innløses fastsettes under ett til kr. 1,75 pr. kvm.
2. Erstatning for nytt gjerde på 75 meter (3 rader piggtråd) fastsettes til kr. 270,-.

I henhold til de spesielle skjønnsforutsetninger for dette takstnr. skal kommunen forlenge den påbegynte rørledning på vestsiden av vegen ned til bekkefaret. - Saksøktes eiendom drives som jordbruk og har fra før bra forbindelse med vegnettet. Det er heller ingen adkonst til saksøktes eiendom fra den nye veg. Verdiøkningen settes til 0 og således ingen refusjonsplikt.

Ad takst nr. 6, Gustav Hansen Melby:

Saksøktes eiendom er en typisk jordbrukseiendom på ca. 340 mål innmark. Fra dette takstnr. går et med gult skravert areal som iflg. den av saksøkeren fremlagte arealoppgave med senere korrigering er på 9.635 kvm. hvorav 5.690 kvm. er dyrket og 3.945 kvm. er beitemark. Det vises til de alminnelige skjønnsforutsetninger post 8 hvoretter det avståtte areal blir å avregne i henhold til oppmåling foretatt av kommunen som også besørger det skylddelt. - Saksøkte bestrider refusjonsplikt.

Skjønnskommisjonen fastsetter følgende takstbeløp:

1. Erstatning for det til veggrunn avståtte areal fastsettes til kr. 1,75 pr. kvm.
2. Erstatning for 300 meter gjerde (3 rader piggtråd): kr. 1,080,-.
3. Den nye veg skjærer tvers over saksøktes eiendom og deler denne i to deler. Dette hemmer driften av eiendommen og forringer dens verdi som jordbrukseiendom. Hertil bidrar også selve arealreduksjonen. Skjønnskommisjonen finner å måtte ta hensyn hertil og til de øvrige av saksøkte påståtte ulemper såsom ved ødelagte fegate og dreneringsgrøft. Endelig må tas hensyn til at trafikken på den nye veg i noen utstrekning vil medføre ulemper. For de her nevnte ulemper fastsettes en ulempeerstatning på kr. 8.100,-.

Skjønnskommisjonen har ved fastsettelsen av forannevnte ulempeerstatning tatt hensyn til o.r.sakfører Olafsens protokolltilførsel av 25/11-58 sålydende: "Ulempeerstatning for skader på den del av eiendommen som ligger på sydsiden av den nye veg og som strekker seg fra gårdens hus og ned til Tærud-delet anses oppgjort ved utbetaling av det beløp som kommunen allerede har utbetalt herfor". - Skjønnskommisjonen skal for ordens skyld tilføye at den ovenfor fastsatte ulempeerstatning på kr. 8.100,- ikke innbefatter de kr. 4.700,- som av saksøkeren er utbetalt til Brødrene Gulbrandsen for bulldozerarbeid på det i o.r.sakf. Olafsens protokolltilførsel nevnte areal.

4. I henhold til de spesielle forutsetninger for dette takstnr. fastsettes som engangsgodtgjørelse for kommunens rett til å ha to kommer på saksøktes eiendom: kr. 200,-.

I henhold til de spesielle forutsetninger påhviler det videre kommunen følgende: a) Kommunen forsyner den sydligste av de to forannevnte kommer med kjørbart lokk. Eventuelle skader ved senere tilsyn, vedlikehold og reparasjon av kommene erstattes i mangel av minnelig ordning ved skjønn. b) Kommunen forlenger stikkrennen i grensen mellom Magnus Melbys og saksøktes eiendommer ned til bekken. - Som tillegg til de spesielle forutsetninger for dette takstnr. har o.r.sakf. Olafsen latt tilføre protokollen: "Kommunen forlenger 3 stikkrenner, 2 ned til bekken og 1 til bunn av nærmeste dal".

Saksøktes eiendom hadde fra før bra vegforbindelse. Det antas imidlertid at vegen vil medføre en viss fordel for gjenværende eiendom. Refusjonsplikt pålegges derfor idet verdiøkningen settes til kr. 2.040,-. Refusjonsbeløpet forfaller først ved ny regulert bebyggelse langs den nye veg og kan ikke anvendes i motregning. Refusjonsbeløpet blir videre å fordele på de enkelte eiendommer etter fasadelengde mot vegen. - Repartisjon forutsettes foretatt av kommunen på grunnlag av veglinjer kontrollmålt i forbindelse med oppmåling som nevnt i de alminnelige skjønnsforutsetninger post 8.

Saksøkte møter med h.r.advokat Ørger Solbjør som prosessfullmektig og påstår seg tilkjent saksomkostninger. Skjønnskommisjonen finner kravet begrunnet og tilkjenner saksøkte nr. 6, Gustav Hansen Melby saksonkostninger med kr. 300,-.

- 13 -

Ad takst nr. 7. Trygve Tærud:

Saksøktes eiendom er typisk jordbrukseiendom, ca. 162 mål innmark. Fra dette takst nr. går et med fiolett skravert areal som i henhold til den av saksøkeren fremlagte arealoppgave med korrigering er på 770 kvm. udyrket mark. Et mindre areal av saksøktes eiendom blir herved liggende på nordøstsiden av den nye veg. Saksøkte har ved protokolltilførsel av 24/11-58 frafalt krav på ulempeerstatning for nevnte areal. Kommunens krav på innløsning av dette areal i henhold til de spesielle skjønnsforutsetninger for dette takstnr. blir derfor ikke akutell.

Saksøkte har fremlagt skriftlig erstatningspåstand datert 20/11 1958.

Skjønnskommisjonen fastsetter følgende takstbeløp:

1. Erstatning for det til veggrunn avståtte areal fastsettes til kr. 1,- pr. kvm.
2. For rasering av ca. 3/4 mål produktiv skog ved bekken på sydsiden av den nye veg fastsettes en erstatning på kr. 250,-. Saksøkte har hugget og beholdt trevirket.
3. Erstatning for gjerdeforandringer fastsettes således: a) for nedtagning av 159 meter gjerde, kr. 50,-. b) for oppsetning og nedtagning av midlertid gjerde på 88 meter, kr. 100,-. c) for oppsetting av nytt gjerde på 149 meter (4 rader piggtråd), kr. 596,-.

Ifølge de spesielle forutsetninger for dette takst nr. skal skader foranlediget av det nye bekkeleie på den nye vegs sydvestre side holdes utenfor dette skjønn. Videre skal kommunen planere området nærmest bekkeleiets nordside slik at det avskrånes ned mot bekken.

Skjønnskommisjonen finner ikke at den i påstanden nevnte lengere melkekjøring kan ses som en påregnlig følge av det nye veganlegg. Det er spesielle forhold som bevirker at melkekjøringen ad den gamle veg om Tærud har opphørt. Ulempeerstatning tilkjennes derfor ikke. Skjønnskommisjonen finner heller ikke at kravet om at kommunen skal dekke utgifter i forbindelse med anmerkning av stedfunnet makeskifte på de respektive eiendommers folium er begrunnet. Ulempeerstatning tilkjennes derfor ikke.

Saksøktes eiendom har for før bra vegforbindelser og den nye veg medfører ingen vesentlig fordel. Refusjonsplikt pålegges derfor ikke dette takstnr. idet verdiøkningen settes til 0.

Saksøkte møter med o.r.sakf. Tore Hoen som prosessfullmektig. Saksøkte påstår seg tilkjent saksomkostninger. Skjønnskommisjonen finner kravet begrunnet. Saksomkostninger tilkjennes saksøkte Trygve Tærud med kr. 100,-.

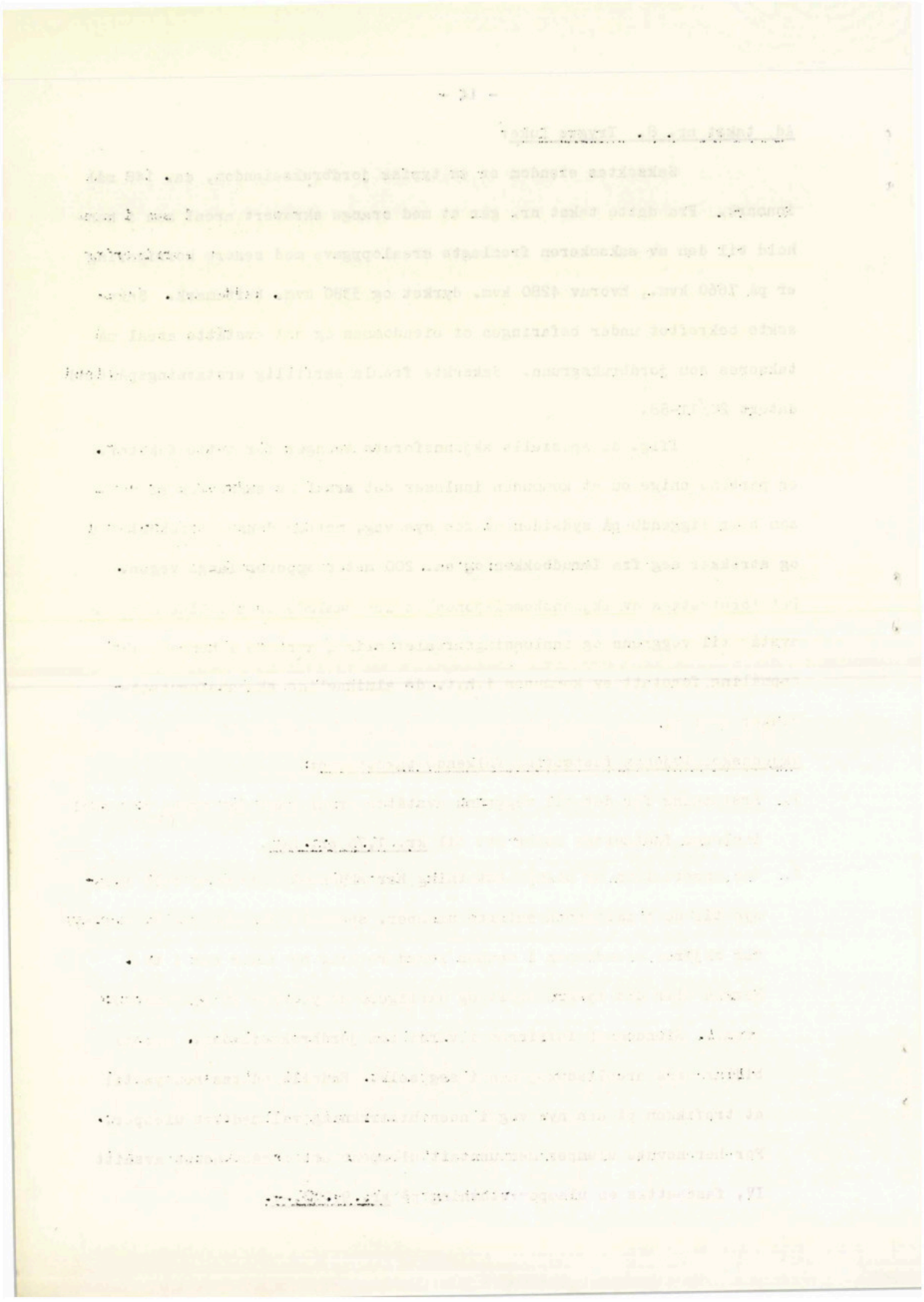
Ad takst nr. 8. Trygve Luke:

Saksøktes eiendom er en typisk jordbrukseiendom, ca. 148 mål innmark. Fra dette takst nr. går et med orange skravert areal som i henhold til den av saksøkeren fremlagte arealoppgave med senere korrigering er på 7660 kvm., hvorav 4280 kvm. dyrket og 3380 kvm. beitemark. Saksøkte bekreftet under befaringen at eiendommen og det avståtte areal nå takseres som jordbruksgrunn. Saksøkte fremla skriftlig erstatningspåstand datert 20/11-58.

Iflg. de spesielle skjønnsforutsetninger for dette takstnr. er partene enige om at kommunen innløser det areal av saksøktes eiendom som blir liggende på sydsiden av den nye veg, mellom denne og bekkeleiet og strekker seg fra Tærudbekken og ca. 200 meter oppover langs vegen. Det forutsettes av skjønnskommisjonen at det samlede areal, både det som avstås til veggrunn og innløsningsarealet blir å avregne i henhold til oppmåling foretatt av kommunen i.h.t. de alminnelige skjønnsforutsetninger post 8.

Skjønnskommisjonen fastsetter følgende takstbeløp:

1. Erstatning for det til veggrunn avståtte areal samt for areal som skal innløses fastsettes under ett til kr. 1,75 pr. kvm.
2. Ved ansettelsen av ulempeerstatning har skjønnskommisjonen tatt hensyn til de i påstanden anførte ulemper, spesielt ulempen ved at den nye veg skjærer eiendommen i dennes lengderetning og deler den i to. Herved blir det tyngre drift og dårligere utnyttelse av gjenværende areal. Eiendommen forringes i verdi som jordbrukseiendom. Hertil bidrar også arealreduksjonen i seg selv. Endelig må tas hensyn til at trafikken på den nye veg i noen utstrekning vil medføre ulemper. For her nevnte ulemper men unntatt ulempene etter påstandens avsnitt IV, fastsettes en ulempeerstatning på kr. 9.000,-.



3. Erstatning for skader påført eiendommens innhøstningsveg under vegarbeidet som nevnt i påstandens avsnitt IV a, b og c samt for overskjæring av innhøstningsveg fastsettes til kr. 1.400,-. M.h.t. saksøktes påstand om nytt trådgjerde på begge sider av vegen, skal bemerkes at saksøkeren ikke forlanger sådant. Ulempeerstatning kan ikke tilkjennes.

Saksøktes eiendom hadde fra før bra vegforbindelse. Det antas imidlertid at vegen vil medføre en viss fordel for gjenværende eiendom. Refusjonsplikt pålegges derfor idet verdiøkningen settes til kr. 1.500,-. Refusjonsbeløpet forfaller først ved ny regulert bebyggelse langs den nye veg og kan ikke anvendes i motregning. Refusjonsbeløpet blir videre å fordele på de enkelte eiendommer etter fasadelengde mot veg. Repartisjon forutsettes foretatt av kommunen på grunnlag av veglinjer kontrollmålt i forbindelse med oppmåling som nevnt i de alminnelige skjønnsforutsetninger post 8.

Saksøkte møter med o.r.sakf. Tore Hoen som prosessfullmektig og påstår saksomkostninger tilkjent. Skjønnskommisjonen finner kravet begrunnet. Saksøkte nr. 8, Trygve Luke tilkjennes saksomkostninger med kr. 800,-.

Det er skjønnskommisjonens forutsetning at de forskjellige refusjonsbeløp utregnes av kommunens forvaltning etter de anvisninger som ovenfor er angitt.

Alle takster og avgjørelser er enstemmige.

- - - -

S L U T N I N G:

Takstbeløp, erstatninger og refusjonsbeløp fastsettes som foran angitt. Saksøkeren betaler de fastsatte erstatningsbeløp såsnart skjønnet er blitt rettskraftig.

Skedsmo kommune betaler innen 2 - to - uker fra skjønnets forkynnelse saksomkostninger med kr. 800,- åttehundre - til Ralph Tschudi, kr. 100,- ethundre - til Thora Pettersen, kr. 300,- trehundre - til Gustav Hansen Melby, kr. 100,- ethundre - til Trygve Tærud og kr. 800,- åttehundre - til Trygve Luke.

Opplest og vedtatt. Møtet hevet.

Arne Fagereng (s.) Martin Hoel (s.) Kaare Nitteberg (s.)

Trygve Wærhaug (s.) Johan Bergersen (s.)

- - - -

Rett avskrift bekreftes

Dagboknr. 3857/1959. dbf. 5/12.1959. Stpl. av emb. den 5/12.59 med kr. 40,-.

S K J Ö T E.

Undertegnede Ralph Tschudi f. 26.2.1890 skjöter herved til Alfred Mæhle födt 12.9.1923 den ubebyggede tomt

Breidablikkveien 5, gno. 75 bno. 268, Strömmen, Skedsmo.

Kjöpesum: kr. 3.900,- tretusennihundrekroner---
Partene er enige om följende:

1. Selgeren sörger for at kjöperen får knytte sin vannledning til den hovedledning som går langs hovedveien, og rett til å knytte sin kloakkledning til den hovedkloakkledning som kommer langs hovedveien, uten tillegg i kjöpesummen. Hovedveien skal legges av byggelaget, og selgeren har intet ansvar for når denne blir lagt, men den blir sannsynligvis ferdig i 1953. Selgeren skal sörge for at kjöperen får bruke den. Kjöperen plikter i alle tilfelle å legge sin kloakkledning ned i rör, også om han bruker bekken til avlöp for kloakk. Utgifter til ledninger og veier innenfor tomtens grenser er selgeren uvedkommende.
2. Hovedledninger for vann, kloakk, lys, telefon kan uten erstatning föres langsmed tomtens grenser.
3. På tomten må ikke anlegges eller drives forlystelsessted, handels- eller forretningsvirksomhet av noen art uten selgerens samtykke.
4. Selgeren har ingen gjerdeplikt.

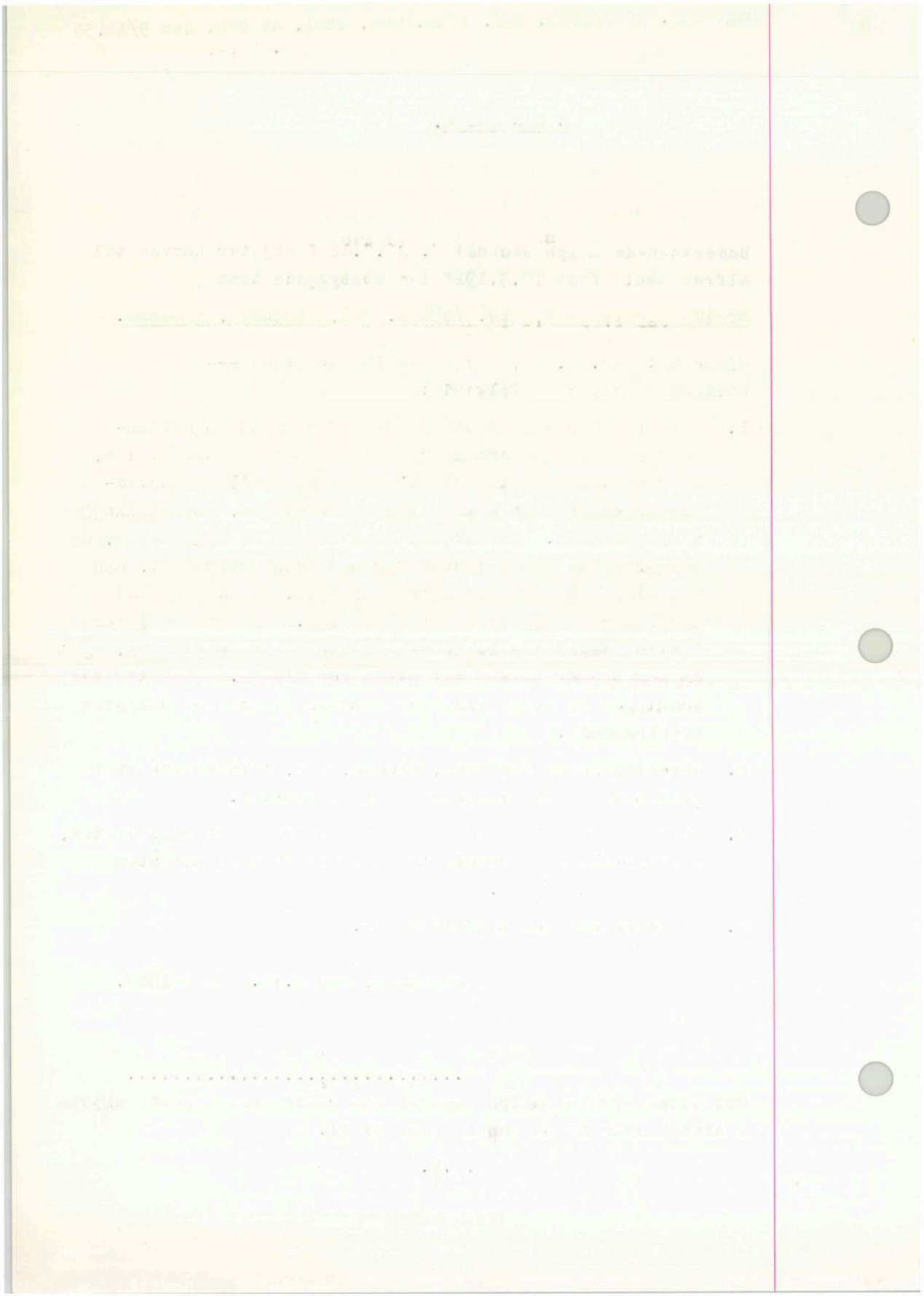
Strömmen, den 4.12. 1959.

Ralph Tschudi
.....

Det attesteres at Ralph Tschudi har underskrevet dette skjöte i mitt nærvær og at han er over 21 år.

D.U.S.

ROAR MELSTRØM
Overrettssakfører



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1964/4124/8
Attesteringstidspunkt 2026-08-04 12:08

Dnr. 4124/64 Dagb.nr. 9/12.1964

S K E D S M O

S K J Ø N N S K O M M I S J O N

Sak nr 2/1964

S K J Ø N N

Øvre Ryens vei og gate 83

X 1.9

20/10 -64 : Anvist : Ove Hagen 630,-
Odd Salsten 600,-
Johnny Bergersen 615,-
Øvind Brandelid 709,35
12/11-64 O.r. sakf. Staurem 3.124,-

X 1.6

23/10 - 64 Anvist: O.r. sakfører Aksel Nilsen kr. 2.850,-
— " — Roar Melstrøm " 1.450,-
— " — Ørger Solbjør " 880,-
Konsulent. Leif Høvlandsdal 300,-

ERSTATNING: KR. 146.146,-
SAKSOMKOSTNINGER: 5.480,-
TOTALE OMKOSTNINGER KR. 151.826,-

S K J Ø N N

År 1964, den 7. september, ble skjønnsforretning påbegynt i Skedsmo Rådhus, Strømmen.

Til behandling forelå sak nr 2/1964.
Skjønn til fremme av reguleringsplanen for Øvre Ryens vei fra Skjettenveien til Bråteveien, samt gate 83.

Skjønnskommisjonens medlemmer:

O r sakfører Aksel Staurem, formann
Maskintekniker Johnny Bergersen
Agronom Ove Hagen
Sjåfør Odd Salsten
Gårdbruker Øivind Branderud

Saksøker: Skedsmo kommune

Prosessfullmektig: O r sakfører Birger Olafsen, Tollbugt 24, Oslo.

Saksøkt:

1. Hans P og Else M Skarheim, Laurhard F. Johnsbraaten, Dagmar Lykkeid, Carola Haborg Kjell F. Johnsbraaten og Celine M. Sauer — Skjettenveien 33, gnr 76,bnr 48 i Skedsmo
2. Klara Johnsbraaten, — Skjettenveien 35, gnr 76,bnr 30 i Skedsmo
3. Aage Nyen — Skjettenveien 37, gnr 76,bnr 26 i Skedsmo
4. Akershus Amts Distriktsfengsel — Skjettenveien 44, gnr 73,bnr 5 i Skedsmo
5. Johs Johannessen — Skjettenveien 48,gnr 73,bnr 25 i Skedsmo
6. Jan Stav — Stav, gnr 73,bnr 3 i Skedsmo
7. Nils Johansen — Skjettenveien 56,gnr 75,bnr 30 i Skedsmo
8. A/S Strømmens Værksted — Skjettenveien 62,gnr 75,bnr 65 i Skedsmo
9. Karen Rygh — " parsell av gnr 75,bnr 65 i Skedsmo
10. Anna Kielland — Skjettenveien 68,gnr 75,bnr 5 i Skedsmo
11. Odd Magnar Kjustad — Øvre Ryens vei 50,gnr 75,bnr ~~247~~ 274 i Skedsmo.
12. Erling Bakken — Øvre Ryens vei 52, gnr 75, bnr 174 i Skedsmo.
13. Skedsmo kommune — Skjettenveien 76, gnr 75,bnr 34 i Skedsmo.
14. Magne Rugsveen — Øvre Ryens vei 54,gnr 75,bnr 173 i Skedsmo.
15. Per Holten — Øvre Ryens vei 43, gnr 75,bnr 384 i Skedsmo.

16. Arne Sæten Øvre Ryens vei 56, gnr 75, bnr 172 i Skedsmo
17. Håkon Enberg Øvre Ryens vei 45, gnr 75, bnr 165 i Skedsmo
18. Hans Johannesen Øvre Ryens vei 47, gnr 75, bnr 114 i Skedsmo
19. Olaus Myrvang Øvre Ryens vei 58, gnr 75, bnr 171 i Skedsmo
20. Ottar Landvik Øvre Ryens vei 60, gnr 75, bnr 170 i Skedsmo
21. Edel Bjerke Øvre Ryens vei 49, gnr 75, bnr 113 i Skedsmo
22. Leif Juvkam Øvre Ryens vei 62, gnr 75, bnr 169 i Skedsmo
23. Hans Anton Soelberg Øvre Ryens vei 64, gnr 75, bnr 168 i Skedsmo
24. Rasmus Fossheim Øvre Ryens vei 66, gnr 75, bnr 167 i Skedsmo
25. Edvard Nielsen Øvre Ryens vei 68, gnr 75, bnr 166 i Skedsmo
26. Rolf Stenbæk Øvre Ryens vei 70, gnr 75, bnr 164 i Skedsmo
27. Skedsmo kommune Skjettenvn 78 b, gnr 75, bnr 405 i Skedsmo.

Skjønnsmennene hadde tidligere avgitt forsikring.

Skjønnskommisjonens formann gjorde skjønnsmennene oppmerksom på at de var utelukket fra å gjøre tjeneste dersom de var inhabile på den måte som fremgår av domstolslovens §§ 106 og 107. Han oppfordret partene og skjønnsmennene til å si fra om dette var tilfelle.

Partene hadde intet å bemerke til skjønnskommisjonens sammensetning.

Det fremkom ingen formelle innsigelser mot skjønnets fremme.

Til stede:

Saksøkeren v/o r sakfører Birger Olafsen, oppmålingssjef Kristian Østerøy og kontorsjef Per Otto Buvik.

Av de saksøkte møtte nr 1 ved fru Klara Johnsbraaten og fru Else M Skarheim, nr 2, nr 3, nr 5, nr 6, nr 7, nr 10 ved fru Fredrikke Meisingseth, nr 11, nr 17, nr 20 og nr 26.

Samtlige saksøkte var i god tid lovlig varslet til skjønnet.

Som prosessfullmektig møtte o r sakfører Aksel Nilsen, Lillestrøm, for saksøkte nr 5, 10, 11, 12, 14, 16, 18, 19, 21, 22, 23, 24, 25 og 26. O r sakfører Roar Melstrøm, Strømmen, møtte for saksøkte nr 8 og 20. H r advokat Ørger Solbjør, Lillestrøm møtte for saksøkt nr 17. Konsulent Leif Høvlandsdal, Fylkesmannen i Oslo og Akershus, H. Heyerdahlsgt 1, Oslo, møtte for saksøkt nr 4.

Saksøkerens prosessfullmektig fremstilte saken, dokumenterte og refererte bilag 1 - 6 ad skjønnsbegjæringen.

Han sa bl a at det er ikke skjønnskommisjonene oppgave å beskjeftige seg med reguleringsplanens hensiktsmessighet. Planen er stadfestet av departementet og dermed helt ut gjeldende for det område den regulerer.

I henhold til bygningslovens § 42, nr 1, er det opp til kommunen å bestemme når en ekspropriasjonsplan skal gjennomføres.

På grunnlag av en av departementet stadfestet reguleringsplan eller forslag til en slik som er vedtatt av bygningsrådet, kan kommunen med hjemmel i bygningslovens § 43 kreve avholdt forsøkstakst. Hvorvidt dette forsøksskjønn skal bli endelig, er det opp til kommunen å avgjøre innen en frist på 6 mnd.

O r sakfører Olafsen nevnte videre at det skal fastsettes ulempeerstatning der hvor veiskråningene måtte representere en ulempe.

Etter bygningslovens § 46 skal skjønnskommisjonen - dersom en eiendom tilføres en fordel - pålegge grunneierne å erstatte kommunen hele dens utlegg til veianlegget. Det er dette som kalles refusjon.

Kommunen vil imidlertid ikke kreve refusjon for Øvre Ryens vei, sa han. Men derimot for eiendommer som støter til gate 83.

For samtlige eiendommer blir det å fastsette en engangserstatning og ikke årlige beløp. Det er kun i de tilfelle at skjønnskommisjonen finner forholdene særlig usikre at et bestemt beløp ikke kan fastsettes - slik er det ikke i det foreliggende skjønn.
Her viste han til Rt 1963, s 1128.

Han sa at det skjønnet skal vurdere, er hvilken verdi som vil gi eieren den høyeste verdi, og så fastsette denne.

Prislovens § 46 kommer til anvendelse i de tilfelle hvor retten kommer til at salgsverdien (f eks tomteverdien) er størst. D v s at erstatningsfastsettelsen skal skje på grunnlag av gjeldende prisbestemmelser i nevnte tilfelle.

Han nevnte at Stalshagen - som grenser opp til Øvre Ryens vei - nettopp er blitt betalt med kr 6,50 pr m^2. Forøvrig viste han til de takster som skjønnskommisjonen selv hadde avsagt.

O r sakfører Olafsen henstilte til de saksøkte at de måtte gjøre oppmerksom på rettigheter som måtte være tilstede, men som eksproprianten ikke er oppmerksom på. Dette for at ikke noen skal miste et økonomisk gode uten å få erstatning.
Han påstod til slutt skjønnet fremmet i samsvar med skjønnsbegjæringen.

O r sakfører Aksel Nilsen nevnte at reguleringsplanen var meget upopulær blandt grunneierne. Da de kjøpte tomtene, utla de uten vederlag 4 m veigrunn til Øvre Ryens vei. Det er all grunn til å ta opp dette spørsmål nå - slik at grunneierne kan få erstatning for

all grunn som de har gitt til vei eller gate.
I tillegg til grunnerstatningen, bør det her gis ulempeerstatning. Eierne har bygget sine eiendommer i tillit til den for ikke lenge siden stadfestede regulering. Han viste til Stangs bygningsrett side 168, hvor det står at det skal gis ulempeerstatning når gategrunn heves eller senkes. Denne regel mente han måtte komme til analogisk anvendelse her.

Overrettssakfører Nilsen trodde ikke det ville lønne seg å flytte gjerdene. Det ville lønne seg økonomisk og det ville bli mere praktisk og estetisk å få nytt gjerde.

Om refusjonskravet sa han at takstnr 10 har adkomst - og vil fortsatt få det - til Skjettenveien. Eiendommen vil derfor ikke få noen fordel av veianleggene.

Han nedla til slutt påstand om full erstatning og saksomkostninger til sine parter.

Overrettssakfører Roar Melstrøm sa at dersom prisforskriftene nyttes fullt ut ved ekspropriasjon så vil ikke grunneierne få full erstatning av den grunn at i henhold til disse regler så skal det settes en pris som er rimelig. Og en rimelig pris er ikke full pris. Han henviste til skjønn nr 4/1961 fra Bærum skjønnskommisjon.

Til den av saksøkerens prosessfullmektigs anførsel om en pris på kr 6,50 pr m^2 for Stalshagen så er dette råtomtpris for kuppert leirgrunn. Han nevnte at på Stalsberg i Strømmen kom de byggeklare tomter på ca 15 kr pr m^2.

De 4 m som grunneierne har avgitt til veigrunn må nå erstattes i sin helhet.
Kommunen får en faktisk bruksrett til skråningene. Det burde derfor ytes full erstatning for disse.
Han mente at gjerdene ikke burde flyttes. Det ville bli mere ensartet og penere ved nye.

Takstnr 8 har og vil fortsatt få adkomst til Skjettenveien. Den vil derfor ikke få fordel av gate 83.

Til slutt nedla han påstand om full erstatning og saksomkostninger.

Overrettsadvokat Solbjør sluttet seg til sine kolleger, men ville dog bemerke at grunneierne ikke hadde noen plikt til å flytte gjerdene selv. De må ha så stor erstatning for flytningen at andre kan forestå denne.
Under henvisning til bygningslovens § 48, nr 2 og Anton Ross, s 187, sa han at den kloakkledning som ligger i gaten er det kommunens sak å vedlikeholde - ikke de tilstøtende grunneieres. Den generelle forutsetnings pkt 8 i de alminnelige forutsetninger bør derfor kunne endres slik at grunneierne ikke har vedlikeholdsplikt til ledninger i gategrunnen. Dersom dette bare gjelder takstnr 17, kunne det tas inn en spesiell forutsetning for dette takstnr om vedlikeholdsplikten.

Han nedla påstand om at hans part ble tilkjent full erstatning og saksomkostninger.

Konsulent Leif Hovlandsdal sa at takstnr 4 har vært brukt som pleiehjem i 40 år.
Han tiltrådte det som hans kolleger hadde sagt om de generelle ting.

For ca 2 år siden ble det holt skjønn som vesentlig beskar eiendommens østre del. Dette skjønn beskjærer eiendommen i ennå sterkere grad enn det første. Det blir f eks intet igjen til bebyggelse.

Tidligere var eiendommen omtrent kvadratisk, nå blir det en trekant igjen.

Det må fastsettes en ulempe - eller innløsnin gserstatning for de deler som avskjæres av veianlegget.

Det vil medgå noen trær som skjermer godt.
Eiendommens spesielle drift har stor nytte av det fine gårdstun.
Ved at veien kommer så nært innpå selve pleiehjemmet, vil det virke stygt og forstemmende med et høyt plankegjerde så nært dagligstuevinduet.
Det av kommunen i dag fremlagte alternativ vil imidlertid fylket slutte seg til. Da vil de forannevnte ulemper i det vesentlige falle bort. Stabburet vil også da kunne bli stående. De tilvante forhold vil også bli bevart i stor utstrekning, noe som sikkert vil være av betydning for pasientene.

Til slutt nedla han påstand om full erstatning ~~og saksomkostninger~~.
Han krevet dessuten alternativt skjønn i henhold til reguleringsplanen og det av kommunen fremlagte prospekt.

De saksøkte ble gitt anledning til å uttale seg.

Skjønnskommisjonen med parter og prosessfullmektiger foretok åstedsbefaring den 7/9 og 8/9 -64.

De fremmøtte saksøkte og deres prosessfullmektiger fikk under befaringen anledning til å komme med bemerkninger og foreta påvisninger. For takstnr 4 møtte direktør Winger Andresen og oversøster Brit Ausland under befaringen.

Den 11. september 1964, ble rett ønnytt satt i Skedsmo Rådhus til avsluttende rettsmøte.

Or sakfører Olafsen fremla og dokumenterte situasjonsplan for takstnr 23. Han fremla planutkast fra 1950 som viste at Øvre Ryensv da var planlagt som autostrada (planfri) i en foreløpig bredde av 25 m.
Dessuten fremla han pristakst av 7/11-63 over nabofeltet Stalshagen.

Vedrørende erstatningsfastsettelsen sa han at skjønnskommisjonen ikke skal ta hensyn til at pengeverdien synker. Det er dagens prisnivå som skal legges til grunn. Han viste til Lov og Rett, s 74 for 1964.
Man har i alminnelighet ikke andre kjente verdimålingsstørrelser enn pristakster og skjønnskommisjonens egne takster å legge til grunn for prisfastsettelsen.

Det må være riktig, sa han, at en bebygget tomt har en lavere grenseverdi enn en ubebygget. Dette såfremt den ikke kan deles og hvor det som tas blir å verdsette som ubebygget.

For skråningsarealer som ikke tas til eiendom fastsettes ofte en erstatning som tilsvarer halvdelen av full grunnerstatning i de tilfelle det kan sies å oppstå ulempe for skråningene.

Vedrørende de grunneiere som har lagt ut en del av sine eiendommer til veigrunn - så mente han at denne grunn neppe representerer noen vesentlig nytte eller verdi for den enkelte. I hvertfall kan det ikke bli tale om å erstatte denne grunn like høyt som det som tas av f eks opparbeidet hagegrunn.

Om gjerder sa o r sakfører Olafsen at kommisjonen må vurdere om det skal tilkjennes gjerde hvor det ikke tidligere har vært sådant. Hvorvidt eventuelle gangporter mot Øvre Ryens vei fortsatt kan beholdes dersom det bygges fortau kun på motsatt side - er usikkert.

Om byggelinjer sa han at dersom en ubebygget tomt blir ødelagt p g a byggelinjen så skal det tilkjennes erstatning.
Er tomten derimot bebygget, kan slikt krav først fremsettes når bebyggelsen er fjernet, jfr bygningslovens § 42, nr 4, 5 og 6.

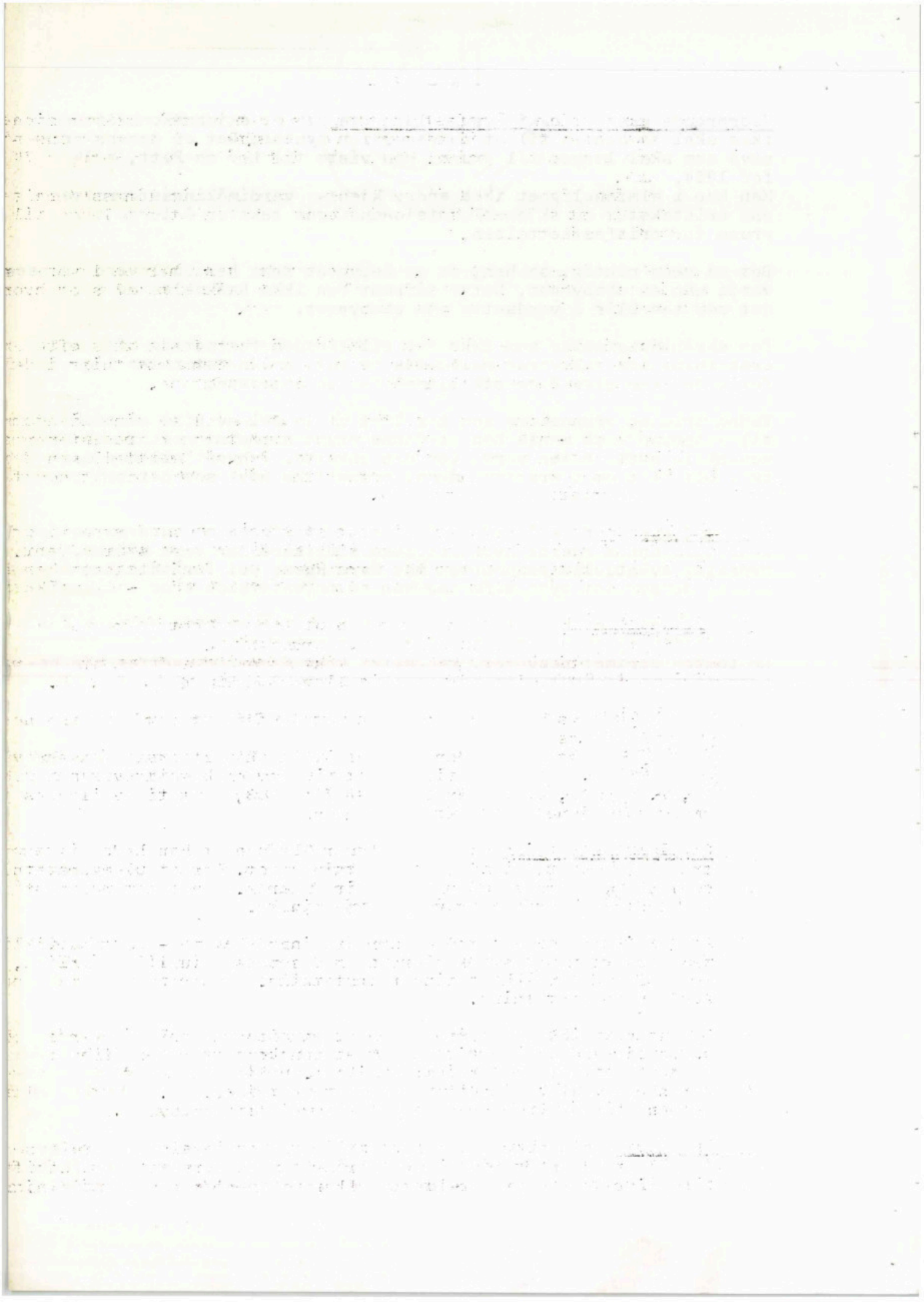
Byggelinjene som sådan representerer derfor ikke uten videre noen erstatningspost.
I det foreliggende skjønn oppstår intet aktuelt erstatningskrav for byggelinjer. Han viste til utkast til lov om bygningsvesenet side 57, 2. spalte, Ot prp nr 53, s 48 for 1963, samt til veilovens § 29 om byggelinjenes fastsettelsesregler.

Om ulempeerstatning sa o r sakfører Olafsen at han hadde ikke noen tro på "gledesteorien" som erstatningspost. For at ulemperstatning skal ytes, så må eiendommen verdireduseres. D v s det må oppstå en redusert bruk av den og verdien må minske.

At trafikken øker og kommer nærmere innpå husene - er en utvikling man i svært mange strøk må regne med som en naturlig utvikling, og som følge derav ikke betinger erstatning. Det er noe man må finne seg i uten erstatning.

Det stemmer ikke med erfaringen at en eiendom synker i verdi fordi en forbigående vei utvides slik at man kommer lettere fram til f eks de mere sentrale deler av distriktet. Heller ikke reduseres de gjenværende deler av eiendommene ved at ny vei kommer. De har heller en tendens til å stige som følge av at veinettet utbygges.

Om refusjon sa han at det er bestemt i bygningsloven at eierne av de til en vei støtende eiendommer skal refundere kommunen utgiftene til veianlegget når vei- og kloakkanlegg medfører en verdiøkning.



I det foreliggende tilfelle kreves det dog refusjon kun fra takstnr 8, 9 og 10. D v s de eiendommer som støter til gate 83, og som forutsettes å få adkomst til denne gate.

Takstnr 8 har iallfall ikke i henhold til reguleringsplanen uten videre rett til å ha den adkomst som den har nå.

Det er uten betydning for refusjonsplikten at gaten først og fremst er anlagt for å få adkomst til et offentlig areal.

De saksøkte som er eller har vært medlemmer av Breidablikk boligbyggelag - gikk inn i laget med det for øyet at det skulle komme motorvei. Disse er derfor adskillig bedre stillet etter den siste reguleringsplan enn etter den første fra 1950.

Om takstnr 23 sa o r sakfører Olafsen at selv om Soelberg i brev til skjønnskommisjonen hevder å ha fått rett til utkjørsel til Øvre Ryens vei, så er ikke dette ensbetydende med at dette er en realitet all den stund approbasjonen av byggemeldingen og situasjonsplanen viser at adkomsten er til Kiellandsv.

I tilfelle at Soelberg likevel skulle kunne dokumentere å ha en virkelig rett til adkomst til Øvre Ryens vei, bør det gis alternative skjønn gående ut på at rett til utkjørsel i Ø Ryens v og rett til utkjørsel i Kiellandsv .

Om takstnr 4 sa han at pleiehiemmets fremtidige skjebne er usikkert - uskikket som det er til formålet. Det er ikke realistisk å regne med at det ville ha blitt bygget noe nytt pleiehjem på tomten selv om dette skjønn ikke var kommet. Heller ikke foreligger det da planer om noe slikt.
Det at tomten blir innsnevret er noe som vel i første rekke går ut over pasientene, og som ikke påfører fylket påviselig økonomisk tap. Og det er det økonomiske tap som skal erstattes.

O r sakfører Aksel Nilsen mente at betingelsene for refusjon ikke forelå - iallfall ikke ennå. Man kan absolutt ikke si at den utparselleringsplan som foreligger er den endelige. Det er uvisst om noen av de eiendommer som støter til gate 83 noen gang vil få sin adkomst dit - slik at denne gate vil komme til å representere noen fordel for disse eiendommer. Det foreligger ingen begjæring om ytterligere utparsellering fra grunneiernes side. Dersom de myndigheter som i sin tid kommer til å tillate eller godkjenne bebyggelsesplaner her ikke tillater avkjørsel til gate 83, ja da skal det heller ikke være refusjon.
Og uten at gaten representerer en fordel ingen refusjon. Refusjonsspørsmålet må derfor utsettes til den endelige reguleringsplan for tomteutnyttelsen er fastsatt - d v s til umiddelbart før de aktuelle tomter skal bebygges.

At idyllen blir borte p g a at anlegg av Øvre Ryens vei og gate 83 fører til at den fine skogen raseres, er kanskje ikke noe som er av så håndgripelig økonomisk verdi at det skal erstattes. Men etter at skogen mot nord blir borte, vil det ikke bli så lunt som før.
Takstnr 5 og 10 har hatt særlig nytte av de trær som nå tas som le-trær. Etter at trærne blir borte vil den gjenværende del av disse eiendommers verdi ikke være så stor som tidligere. Det er derfor nødvendig å fastsette en ulempeerstatning for nevnte tap av le-skog.

- 8 -

Å henvise til tidligere ikke stadfestede reguleringsplaner - slik som kommunens prosessfullmektig har gjort - må være uriktig. Det vi har å holde oss til er de vedtatte planer. Av bilag 1, side 8 til skjønnsbegjæringen fremgår at Øvre Ryens vei skal være en gjennomgående trafikkåre. Den vil bli mye trafikkert.

En eiendom som ligger inntil en gjennomgangstrafikkåre har mindre verdi enn en som ligger like sentralt i et villastrøk.
I henhold til den forrige gjeldende reguleringsplan var dette et rent villastrøk og Øvre Ryens vei en villagate, slik som Skjettenveien nå skal bli.

O r sakfører Aksel Nilsen sa seg ellers enig i o r sakfører B. Olafsens betraktninger om hvordan erstatningsfastsettelsen av grunnen skal foretas.
Av grunnpriser nevnte han at kommunen hadde ervervet et friareal ved Skjervaveien i Strømmen til en råtomtpris av kr 8,- pr m^2.

Han mente at den grunn som tidligere var utlagt til veigrunn i Øvre Ryens vei måtte gis samme erstatning som den hagegrunn som nå tas.

Gjerdene er hos de fleste av flettverk og forholdsvis nye. Flytningsutgiftene av gjerdene vil sannsynligvis bli like store som ved oppsetning av nye. Det må alltid ved flytning utskiftes en del. Imidlertid er det enighet mellom ekspropriant og ekspropriat om at Westbys Gjerdefabrikk skal komme med forslag som skjønnskommisionen skal vurdere.

Takstnr 26, sa o r sakfører Nilsen, blir liggende på en trafikkøy, med eiendommen sterkt beskåret på to sider. For dette må det tilkjennes ulempeerstatning.

For takstnr 23, som i dag har adkomst til Øvre Ryens vei, så må det bygges på det bestående forhold. Det er ikke alltid det tas så nøye med tillatelser til hverken avkjørsler eller andre forhold for eiendommene. Takstnr 23 må derfor tilkjennes erstatning for flytning av avkjørselen fra Øvre Ryens vei til Kiellands vei.

O r sakfører Roar Melstrøm sa bl a om prisfastsettelser at selv om det nok ikke kommer til et direkte uttrykk - så tar nok pristakstene hensyn til de inflasjonsbetonte tider vi lever i. Det kommer da også indirekte til uttrykk ved at pristakster for eiendommer stadig blir høyere.

Om veiskråninger sa han at det alltid er stor ulempe ved dem - ikke minst av at de er effektive vokststeder for ugressfrøspredende planter som f eks løvetann.

Når det gjelder den grunn som tidligere er utlagt som veigrunn til Øvre Ryens vei - så må man ha for øye at eierne har betalt en ens pris for hele byggetomten. D v s de har betalt like meget for det de har måttet legge ut til veigrunn som det de har bygget eller anlagt have på.

Takstnr 20 har en meget pen have med skjermplanting mot veien. Enkelte trær er også av den størrelsesorden at de effektivt hindrer innsyn. Når denne beplantning fjernes vil støv fyke inn på eiendommen. Dette vil føre til verdisynkning som må erstattes.

- 9 -

Utvidelse av veien vil føre til større snømengder mot gjerdet og dermed større påkjenning på dette. Gjerdet må av denne grunn påsettes vinkeljern øverst.

Gjennom flere år har eieren påkostet og lagt ned et betydelig arbeid på nr 20s have.

Ved å fjerne trærne nord for takstnr 8, vil det bli en voldsom trekk. Han sluttet seg ellers til det o r sakfører Nilsen hadde sagt om refusjon. Endelig bebyggelsesplan er ikke kommet.

H r advokat Solbjør sluttet seg til o r sakførerne Nilsen og Melstrøm. Han fastslo videre at det skal ytes erstatning for nytt gjerde eller erstatning for flytning av gjerde og port, samt beplantning.

P g a at Øvre Ryens vei blir fasadefri, må de biler som skal på besøk til takstnr 17, kjøre inn på eiendommen. Det må derfor opparbeides parkeringsplass på tomten, noe som ikke var nødvendig tidligere.

Herr Enbergs hus blir stående utsatt i byggelinjen mot veien. Dette i motsetning til øvrige hus på sydsiden av Øvre Ryens vei som ligger mere tilbaketrukket.

Det vil ikke - p g a byggelinjen i den nye reguleringsplan - bli mulig med garasje slik som det ville vært naturlig å legge den dersom byggelinjen ikke hadde gått så langt fra veien. I det hele tatt påføres eiendommen et aktuelt tap p g a byggelinjen som må erstattes.

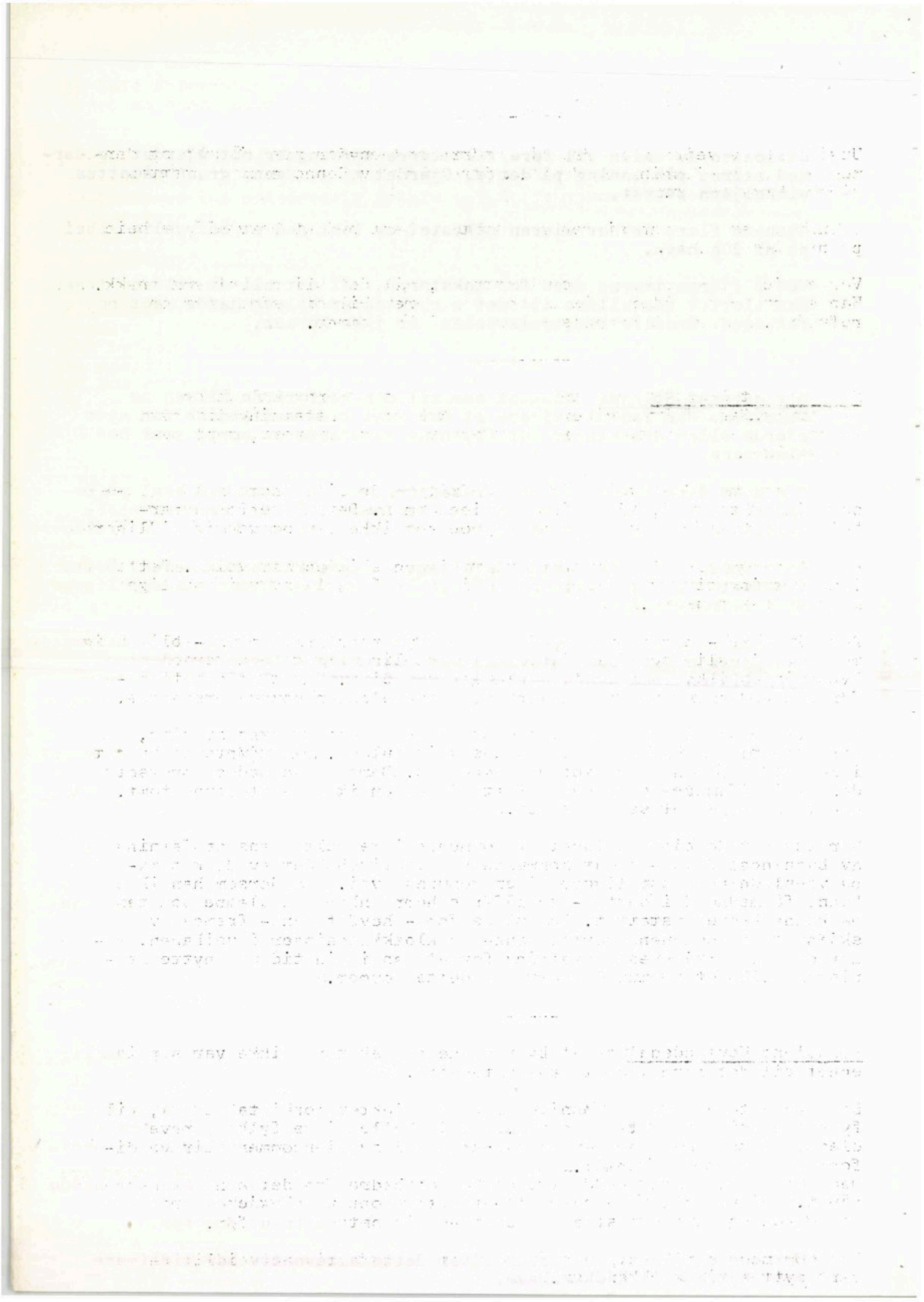
Da herr Enberg i 1953 erververt tomten for å sette i gang bygging, var autostradaplanen med Øvre Ryens vei henlagt. Han kjøpte og bygget i henhold til den da gjeldende byggeplan. Dersom han hadde forutsett den utvikling Øvre Ryen hadde fått ville han ikke kjøpt denne tomt. Han ville skaffet seg en annen.

H r advokat Solbjør beklaget at kommunen ikke delte hans oppfatning av bygningsl § 48 - om at kommunen har vedlikeholdet av de kloakk- og vannledninger som ligger i en kommunal vei. Men dersom han ikke kunne få medhold i dette - så påføres herr Enberg en ulempe som han må kunne kreve erstattet. Det må derfor - hevdet han - fremgå av skjønnet om kommunen overtar vann- og kloakkledninger i veibanen, eller om det tilkjennes erstatning for at han i sin tid må knytte ledningene til det kommunale nett når dette kommer.

Konsulent Hovlandsdal sa at bygningene på takstnr 4 ikke var særlig egnet til det formål de i dag nyttes til.

Det nye alternativ til løsning av veiprosjektet forbi takstnr 4, vil fylket ubetinget slutte seg til. Da vil heller ikke fylket kreve ulemperstatning for at den gjenværende del av eiendommen blir verdiforringet til sitt formål.
Med dette alternativ hadde fylket kommet bedre fra det enn det hadde håpet. Driften vil da - såfremt det settes opp plankegjerde fra stabburet og mot det store uthuset - blir omtrent som før.

Det som medgår til veigrunn etter dette alternativ har tidligere vært nyttet til kjøkkenhave.



Alternativ I , d v s gjennomføring av den av departementet stadfestede reguleringsplan, vil gå sterkt ut over eiendommen og den bruk den har i dag.

Et pleiehjem av en karakter som dette bør være av en viss størrelse. Denne størrelse får ikke pleiehjemmet når eller hvis ekspropriasjonsplanen gjennomføres. D v s at den gjenværende del av eiendommen verdiforringes i så stor grad at det kreves ulempeerstatning. Likeledes kreves ulempeerstatning for at tomten blir såvidt redusert at det vanskelig vil la seg gjøre å bygge nytt pleiehjem på tomten.

Konsulent Hovlandsdal sa om ovenstående også at i det at bygningen er uskikket til sitt formål, skulle ligge at nybygging vil tvinge seg fram. Fylket har ingen annen tomt til dette formål. Heller ikke har fylket planer om å skaffe noen ny. Men slik som utviklingen går i dette strøk, vil det vel være ønskelig såvel fra kommunen som fra fylkets side å få ny tomt til dette formål.

Oppmålingssjefen fremla ytterligere arealoppgaver og gjennomgikk og forklarte dette tallmateriale ytterligere. Han nevnte bl a at de arealer som eksproprieres vil bli kontrollmålt, og de oppgitte areal vil senere så bli korrigert.

Formannen erklærte forhandlingene avsluttet og saken opptatt til skjønn.

Etter rådslagning og stemmegivning for lukkede dører, ble det avsagt sådant enstemmig

S K J Ø N N

Kommunal- og arbeidsdepartementet stadfestet 31. oktober 1963, Skedsmo herredsstyres vedtak av 5. mars 1963, om reguleringsendring i området Nordbyveien - Skjettenveien og Bråteveien med regulering av areal til offentlig bebyggelse.

6. april 1964 besluttet Skedsmo herredsstyre avholdelse av skjønn til fremme av reguleringsplanen for Øvre Ryens vei fra Skjettenveien til Bråteveien, samt gate 83.

I henhold til nevnte vedtak av 6/4-64, har Skedsmo kommune - med hjemmel i bygningslovens § 40, nr 1, jfr § 43 - begjært avholdt forsøksskjønn. Det er samtidig med hjemmel i bygningsl § 46, begjært repartisjonsskjønn for eiendommene langs gate 83.

Det er ikke fra de saksøktes side reist formelle innsigelser av noen art. Skjønnskommisjonen finner at lovens betingelser for skjønn er tilstede.

De alminnelige forutsetninger som legges til grunn for skjønnet er:

1. Grunn ekspropriéres til eiendom i full regulert bredde,dvs 12 m for Ø. Ryens vei og 8 m for Gate 83.

2. Grunn erverves i det vesentlige som angitt på ekspropriasjonskart 1:1000 og ved utstikning i marken.
Ekspropriasjonen vil også omfatte nødvendige skråningsarealer. De erverves ikke til eiendom.

3. Langs sydsiden av Ø Ryens vei er byggelinjeavstanden 10 m og langs nordsiden av samme vei 15 m fra kant regulert vei.
Byggelinjer for Gate 83 er fastsatt med 5 m på vestsiden og 10 m på østsiden fra kant regulert vei.

4. Nødvendig flytting av gjerder samt eventuell oppsetting av nye gjerder må foretas av vedkommende grunneier. Gjerdene anbringes i ekspropriasjonsgrensen.

5. Eksproprianten påtar seg intet arbeid utenfor veiens grunn unntagen hvor dette uttrykkelig blir sagt i forutsetningene. Vedlikeholdsplikten er i så fall under enhver omstendighet grunneierens.

6. Hvor den grunn som ekspropriéres er bevokst, har eieren anledning til å fjerne og beholde trær, busker og planter. Dette må være gjort innen et tidspunkt som for anleggsarbeidets skyld fastsettes av eksproprianten.

7. Nødvendig omlegning eller tilpasning av bestående avkjørsler foretas av eksproprianten hvis ikke plikten påhviler grunneieren. Det fremtidige vedlikehold tilkommer eieren.

8. Eksisterende private vann- og kloakkledninger omlegges hvor nødvendig av eksproprianten, hvis ikke plikt til omlegning påligger eieren. Fremtidige reparasjoner og vedlikehold påhviler i alle fall eieren.

9. Takstene omfatter enhver erstatning som pliktes i anledning ekspropriasjonen. Til tilfeldige og uberegnelige skader og ulemper ved selve anleggsarbeidet tas ikke hensyn. Slike skader og ulemper blir eventuelt erstattet senere.

10. I tilknytning til erstatningsskjønnet foretar skjønnskommisjonen utlikning av ekspropriantens utgifter til grunnervervelse vedr Gate 83 på de tilstøtende eiendommer på begge sider i samsvar med bygningslovens bestemmelser.

11. Enhver som berøres av anlegget får sitt særskilte takstnummer. De spesielle forutsetninger vil bli nevnt og notert under befaringen.

12. Skjønnskommisjonens takster er endelige. Det er ikke anledning til overtakst. Skjønnet kan ankes til lagmannsretten på grunn av feil ved saksbehandlingen eller rettsanvendelsen. Ankefristen er 2 måneder.

13. Erstatning for grunn fastsettes pr m^2.
Eksproprianten besørger avholdt nødvendig oppmåling og utferdiger nye eller ajourførte tidligere målebrev.

Anleggsskader. Som nevnt under de alminnelige forutsetningers pkt 9, tar skjønnet ikke hensyn til mulige skader som måtte oppstå under anleggsarbeidet og som det er umulig på forhånd å danne seg noen formening om vil oppstå eller ikke. Imidlertid er det vel ikke utenkelig at det under anleggsarbeidet kan oppstå skade på eiendom som ligger utenfor det berørte område. Slike skader må derfor bli å erstatte når omfanget viser seg. I mangel av enighet mellom ekspropriant og ekspropriat vil slik godtgjørelse til grunneieren måtte bli å erstatte ved skjønn.

Den høyeste verdi. Skjønnskommisjonen vil - slik som krevet fra de saksøkte - fastsette erstatningen til den høyeste individuelle verdi, enten dette nå blir salgs- bruks- eller gjenanskaffelsesverdi i det enkelte tilfelle.

Ulempeerstatning er ikke påstått fra alle de saksøkte, men dog fra noen. Skjønnskommisjonen har for hvert enkelt takstnr vurdert om den gjenværende del av eiendommen synker i verdi eller blir skadelidende på en eller annen måte i så stor grad at det betinger særskilt ulempeerstatning. I de tilfelle skjønnskommisjonen er kommet til at ulemperstatning bør ytes, er dette spesielt nevnt under det enkelte takstnr.

Takstnr 1, gnr 76, bnr 48, eiere Hans P og Else M Skarheim, Lauhard F. Johnsbraaten, Dagmar Lykkeid, Carola Haborg, Kjell F. Johnsbraaten og Eline M. Sauer.

Det er for skjønnskommisjonen opplyst at hver av ovenstående eiere av takstnr 1 eier 1/6 hver.

Stoppekranen til vanninntaket blir nå liggende i veien. Stoppekranen må derfor av veianlegget flyttes inn på eiendommen.

Gjerdet mot Statsråd Ihlens vei er nyoppsatt. Det kan bli stående som det er satt opp, men veianlegget må kutte eller avrunde de ca 2 siste metrene av gjerdet mot Statsråd Ihlensv nærmest pleiehjemmet. Da dette arbeidet utføres av anlegget og gjerdet får en bedre tilpasning/avslutning mot hovedbygningen - tilkjennes ingen erstatning for dette.

De elektriske ledninger tilhørende A/S Kykkelsrudanlegget blir fortsatt liggende i veigrunnen og blir ikke å flytte inn på eiendommen. Disse vil derfor ikke forårsake noen ulempe for takstnr 1.

Takst nr. 1.

1. Erstatning for ca. 145 m² grunn à kr. 16,- ~~ca kr.~~ 2.320,-

Takst nr. 2.

Ingen erstatning.

Ulempe. Eiendommen, som er på 1738 m^2, må karakteriseres som forretningseiendom, og den drives i dag som sådan. Det som medgår til veigrunn antas ikke å være av den størrelsesorden at den gjenværende eiendom vil tape seg i verdi. Tvertimot må det antas at strøket blir mere velregulert slik at det vil bli lettere, mere oversiktlig og mindre farefritt å ta seg fram til forretningseiendommen etter at veien blir bredere og mere tidsmessig. Ulempeerstatning tilkjennes derfor ikke.

Grunnerstatnin g .

Som nevnt i ovenstående punkt er dette en forretningseiendom med betydelige utvidelsesmuligheter. Som sådan må det antas at den vil ha en noe høyere grunnverdi enn den ville hatt som bebygget villagrunn.

For ca 145 m^2 grunn tilkjennes

kr 16 - seksten kroner - pr m^2.

Takstnr 2, gnr 76, bnr 48, eier Klara Johnsbraaten.

Spesiell forutsetning:

"Eiendommen får fremtidig adkomst til Vidarveien".

Takstnr 2 er en ubebygget, men byggeklar tomt på 861, 6 m^2. At den får adkomst fra Vidarveien og ikke mot Skjettenveien må såvel trafikksikkerhetsmessig som trafikk- og reguleringsmessig antas å være en fordel. Noen særskilt erstatning for at eiendommens avkjørsel blir fra Vidarveien kan derfor ikke komme på tale.

Tilleggsareal. I henhold til reguleringsplanen kan 55 m^2 av Skjettenveiens grunn tillegges eiendommen. Imidlertid er det usikkert om kommunen kommer til å gjennomføre reguleringsplanen utenfor denne eiendommen av hensyn til pleiehjemmets drift.

Gammel veigrunn som tillegges en villaeiendom har i alminnelighet ingen spesiell verdi for denne uten at det nedlegges et betydelig arbeid på den for å få den til å bli hagegrunn. Slik grunn settes derfor oftest til nullverdi.

Dersom reguleringsplanen blir å gjennomføre - tillegges ca 55 m^2 gammel veggrunn takstnr 2 vederlagsfritt.

Takstnr 3, gnr 76, bnr 26, eier Aage Nyen.

Spesiell forutsetning:

"Nåværende avkjørsel til Ø Ryens vei nedlegges og gangport mot samme vei stenges. Grunneieren opparbeider ny avkjørsel fra Vidarveien".

Takst nr. 3

1. Erstatning for opparb. av ny vei m.v. kr. 1.400,-

Porter og gjerde. Som nevnt i den spesielle forutsetning skal kjøreporten mot Skjettenveien flyttes til Vidarveien. I og med dette må det tilkjennes 5 m nytt gjerde der kjøreporten stod før.

Likeså må grunneieren ha erstatning for stengning av gangporten mot Skjettenveien.

Kjøreporten kan flyttes, men det må antakelig settes ned nye portstolper og gjerdet må tilpasses kjøreporten. For dette skal tilkjennes erstatning.

Der hvor avkjørselen nå går inn på eiendommen kan grunnen opparbeides eller legges ut til have. Grunnen må imidlertid opparbeides og det må påkjøres matjord. For dette tilkjennes erstatning.

Grunneieren skal i henhold til den spesielle forutsetning opparbeide den nye avkjørsel. Men det plikter han kun å gjøre mot erstatning.
Det tilkjennes derfor erstatning (som nevnt) for 5 m nytt gjerde, opparbeidelse av gammel veigrunn til have, stengning av gangport, flytning og tilpasning samt stolper til kjøreporten og opparbeidelse av ny avkjørsel med

kr 1400 - fjortenhundre kroner.

Grøntareal. I tilfelle reguleringsplanen blir å gjennomføre utenfor denne eiendom - vil det slik som vist på kartbilag 4 - bli utlagt som offentlig grøntareal en del av nåværende veibane utenfor takstnr 3.

Dette grøntareal blir i tilfelle å vedlikeholde av kommunen og forutsettes ikke å volde takstnr 3 bryderi eller ulempe.

Takstnr 4, gnr 73, bnr 5, eier Akershus fylke.

Spesiell forutsetning:

"1. Det begjæres alternativt skjønn:
A. Grunn erverves som vist på ekspropriasjonskartet. De to arealer som avskjæres ved det nye veianlegg innløses. Stabburet flyttes av eieren.

B. Det ekspropnieres grunn som angitt på kartutsnitt, dat 11. sept 1964. Arealet som avskjæres ved veianlegget innløses.

2. Anlegget feller, men grunneieren beholder trærne".

Alternativ A.

Grunnerstatning. Av den grunn som erverves brukes noe til kjøkkenhave, noe nyttes til gårdsplass og endel gjør tjeneste som ren havegrunn. Det fastsettes en gjennomsnittspris for dette areal - ca 1405 m^2 - på

kr 11,50 - elleve kroner 50/100 - pr m^2.

Veianlegget avskjærer to areal på tomtens sydøstre hjørne. Disse blir å innløse. For dette areal - ca 380 m^2 - fastsettes en pris av

kr 10,50 - ti kroner 50/100 - pr m^2.

Skråningsarealet eksproprieres ikke og blir derfor fortsatt grunneierens eiendom. Imidlertid vil ikke dette skråningsareal kunne nyttiggjøres av brukeren på samme måte som tidligere. Dette er da en ulempe som må erstattes. Det fastsettes en ulempeerstatning for skråningsarealet - ca 220 m^2 - på

kr 5,- fem kroner - pr m^2.

Stabburet som nå kommer til å ligge delvis i veibanen må flyttes av grunneieren slik at det kommer lenger inn på eiendommen. For denne flytning tilkjennes grunneieren

kr 4500 - firetusenfemhundrekroner.

Ulempeerstatning. Det er fra ekspropriatens side krevet ulempeerstatning med den begrunnelse at eiendomsinngrepet vil gå sterkt ut over eiendommen og dens spesielle bruk. Se forøvrig fylkets nærmere argumentasjon på side 9 og 10.

Etter skjønnskommisjonens oppfatning må et ulempeerstatningskrav nærmest deles i to, noe som også stemmer med fylkets argumentasjon. Det første er om den bruk som i dag gjøres av stedet blir skadelidende i en så stor grad at det kan kreves erstatning. Det annet er om tomten blir så innskrenket som følge av denne konkrete ekspropriasjon at det ikke vil være praktisk å bygge nytt tilsvarende pleiehjem på den gjenværende del av tomten.

Det er utelukkende på ovenstående grunnlag at ulempeerstatningskravet er fremsatt. Krav om erstatning for at den gjenværende del blir redusert i verdi til annet bruk er ikke fremsatt.

Med den bruk pleiehjemmet nytter av det som medgår av kjøkkenhavegrunn antas den gjenværende del å ha størrelse nok til den dyrking av grønnsaker som foregår ved anstalten.

Veianlegget kommer noe nærmere hovedbygningen. Nærmere bestemt den del hvor dagligstuen ligger. Denne stue har vindu mot veien og det stabbur som må flyttes. Den nåværende utsikt blir mindre enn før - og det kan vel også virke noe skjemmende at det høye plankegjerdet kommer nærmere vinduet. En del av gårdsplassen blir borte. Denne er dog så stor at det har mindre betydning for bruken av den at gårdsplassen minsker noe.

Støy og ulempe ved at trafikken kommer nærmere innpå eiendommen blir minsket ved at det høye, tette plankegjerdet vil avskjerme denne.

Beplantning og have innenfor og langs det nåværende gjerde blir borte.
Den vesentligste ulempe ved at veien kommer - antas å ligge i at utsynet fra vindu og luftegård blir mindre enn tidligere. Dette vil vel bli merkbart for pasienter og pleiere. Muligens vil dette kunne hemme den alminnelige trivsel noe.

- 16 -

Alle forhold tatt i betraktning antas at veianlegget vil sjenere den nåværende drift i mindre grad. Men dog så meget at erstatning blir å tilkjenne.

Hvorvidt pleiehjemmet - som i henhold til fylkets uttalelse er lite egnet til formålet - ville blitt bygget opp fra nytt på denne tomt om ikke veianlegget var kommet, vites intet sikkert om.

Fylket har ingen planer om dette. At fylket kunne ønske et nytt pleiehjem og at det ikke er i besittelse av noen annen til formålet egnet tomt, gir ingen holdepunkter til å anta at det blir bygget her. Det foreligger ingen planer om hvor lenge driften i sin nåværende form vil vare.

Etter skjønnskommisjonens oppfatning ligger pleiehjemmet i et område som i de kommende år vil bli sterkt utbygget med en derav følgende økning i trafikken i pleiehjemmets nærhet. En påregnelig økning av trafikken gir intet erstatningsgrunnlag. Dette kan trekke i retning av at pleiehjemmet ikke vil bli nybygget på denne tomten.

Et pleiehjem som dette bør - etter de uttalelser fylket har gitt - ligge i trafikkmessig rolige omgivelser.

Men skulle nå likevel etablissementet bli bygget opp igjen på den gjenværende del av tomten, vil det etter skjønnskommisjonens mening la seg gjøre å plasere denne slik at veianlegget ikke vil sjenere driften i større utstrekning enn ved bygningenes nåværende plasering.

Som nevnt har ikke fylket fremsatt erstatningskrav for at utnyttelsen av tomten til andre formål blir mindre. Et slikt krav ville heller ikke ført frem. Den gjenværende del - ca 10 mål - antas å være såvidt meget at tomten er stor nok til en rimelig utnyttelse som ikke veianlegget vil minske utnyttelsesmuligheten av.

Ulempeerstatning tilståes med

kr 2.500 - totusenfemhundre kroner.

Beplantning. Det medgår 8 store bjerker og ca 20 prydbusker. Disse erstattes med

kr 1.100 - ellevehundre kroner.

I nevnte beløp ligger også ulempe ved å miste pryd- og skjermbeplantning.

Gjerde. Det ca 2 m høye gjerde med port foran hovedinngangen og vestover med vinkel og mot stabburet må flyttes. Ca 10 m nytt 2-meters gjerde der hvor stabburet stod og mot det store uthus må settes opp for å hindre innsyn.

Det gamle gjerde er nærmest falleferdig, men vil muligens kunne gjøre tjenesten ennå noen tid. Ekspropriaten har ikke krav på å få tilkjent noe annet og bedre gjerde enn det som finnes fra før. Det er kun et tidsspørsmål når nytt gjerde må settes opp. Dersom det tilkjennes helt nytt 2-meters plankegjerde vil ekspropriaten få et langt bedre gjerde enn før og dermed mer enn full erstatning for sitt nåværende gjerde som likevel må fornyes iallfall om et par år. Selv om ekspropriaten snart må ha nytt gjerde, så kan nok porten brukes fortsatt. Likeledes de solide portstolper. Men når nytt

Takst nr. 4 × Anbefales

1.	Erst. for grunn	ca. 900 m²	à	10.50	kr 9.450,-
2.	" " "	" 380 "	à	10.50	" 3.990,-
3.	" " gjerde	" 70 m.	à	26,-	" 1.820,-
4.	" " skråning	" 100 m²	à	5,-	" 500,-
					kr. 15.760,-

gjerde settes opp vil nye portstolper behøves. De gamle lar seg vanskelig flytte. Den gamle port vil ikke estetisk la seg tilpasse nye portstolper og nytt gjerde. Det må derfor tilkjennes full erstatning for ny port med portstolper.

I det nye gjerde som kommer i det gamles sted må det gjøres et skjønnsmessig fradrag for p g a at det nye blir bedre enn det gamle falleferdige. Full flytningserstatning samt erstatning for oppsetning av gjerde ved stabburet ytes.

Fra stabburet og vestover til eiendommens nord-vestre hjørne - ca 85 m - tilståes 3 m kjøreport ved stabburet og flettverksgjerde for den resterende del.

Samlet gjerdeerstatning tilkjennes med

kr 5,900 - femtusennihundre kroner.

Alternativ B. X

AKERSHUS FYLKE

Grunnerstatning. Den grunn som erverves har vært og er vesentlig i bruk som kjøkkenhave.
Erstatning for denne fastsettes med

1) kr 10,50 - ti kroner - 50/100 - pr m^2.

Arealet som avskjæres av veianlegget innløses for

2) kr 10,50 - ti kroner 50/100 - pr m^2.

Gjerde tilkjennes i ca 70 m lengde fra det nordvestlige hjørne og østover til Skjettenv med

3) kr 26 - tjueseks kroner - pr m.

For skråningsarealet - ca 100 m^2 - tilkjennes en ulempeerstatning, stor

4) kr 5 - fem kroner - pr m^2.

Ulempeerstatning for alternativ B er ikke krevet. Det antas heller ikk å oppstå og det tilståes ikke ulempeerstatning.

Takstnr 5, gnr 73, bnr 25, eier Johs Johannessen.

Spesiell forutsetning:

"Grunneieren feller og beholder trærne".

Grunnerstatning. Tomten ble ervervet 6/6-1956, og er på 1940,2 m^2. P g a størrelse og beliggenhet må det antas at den kan deles. Dette gjelder også den gjenværende del. Dette fører - også i henhold til ekspropriantens mening - til at grunnverdien blir høyere enn den ellers ville blitt. Dette p g a at når en tomt er så stor at den kan deles, så vil den del som eksproprieres ha sin største verdi som salgsobjekt for grunneieren. Salgsverdien som byggeklar grunn vil her være større enn den grenseverdi grunnen (som tas) antas å ha som bruk til hagegrunn.

Takst nr. 5

1.	Erst. for ca. 225 m² grunn à kr. 13,- ...	ca kr.	3.315,-
2.	" " tran m.v. ...	" "	1.600,-
3.	" " ulempe for ca. 180 m² skråningsareal à kr. 5,-	"	900,-
4.	" " gjerde 40 m. x kr. 26,-	ca kr.	1.040,-
			6.855,-
		ca kr.	13.710,-

1) Ca 255 m^2 grunn erstattes med

kr 13 - tretten kroner - pr m^2.

Byggelinjen antas ikke i det foreliggende tilfelle å gripe verdireduserende inn på en slik måte at det oppstår aktuelt ulempeerstatningskrav.

Beplantning og ulempeerstatning. På den grunn som ekspropriéres står 5 store graner og 2 store bjerketrær. En del beplantning må flyttes.

Ekspropriaten hevder at trærne representerer en betydelig skjerm mot nord. Når le-skogen blir borte blir det mere åpent og trekkfullt. Det er derfor krevet ulempeerstatning for tap av letrær.

Skjønnskommisjonen er enig med ekspropriaten i at trærne tar av for vind fra nord og derfor luner eiendommen noe mot sjenerende sno. I tillegg til dette antas også trærne å representere en viss verdi av skjønnhetsmessig art som innfluerer litt på eiendommens verdi.

Selve den nye veis nærhet representerer dog ingen ulempe av erstatningsmessig karakter.

Erstatning for tap av le-trær, samt forflytning av beplantning tilkjennes med

2) kr 1600 - sekstenhundre kroner.

Skråningsarealet mot Øvre Ryens vei ekspropriéres ikke. Men grunneieren kan neppe regne med å kunne gjøre fremtidig fullverdig bruk av det.
Ulempe for ca 180 m^2 skråningsareal tilståes med

3) kr 5 - fem kroner - pr m^2.

Gjerde har ekspropriaten krevet å få mot Øvre Ryens vei.
Det gjerde som i dag står i grenseskillet mot 73/3 er ikke av den standard som det bør være, når det først skal være gjerde mot offentlig vei på en villaeiendom. Men slik som forholdene nå er gjør det eksisterende gjerde full nytte. Nytt gjerde i ca 40 m lengde tilståes med

4) kr 26 - tjueseks kroner - pr m.

Takstnr 6, gnr 73, bnr 3, eier Jan Stav.

Spesiell forutsetning:

"Det begjæres alternativ takst:

A. Arealet som avskjæres fra den øvrige eiendom som følge av veianlegget innløses.
B. Området innløses ikke".

× Allerede vedlatt.

Takst nr. 6

1.	Erst. for ca. 3200 m²	à kr. 7,-	kr. 22.400,-
2.	" " " 680 "	à " 3,-	" 2.040,-
3.	" " " 2255 "	à " 7,-	" 15.785,-
4.	" " ulempe		" 2.500,-
5.	" " ca. 1020 m² skråning	à kr. 3,-	" 3.060,-
			kr. 45.785,-

- 19 -

Alternativ A.

Arealet som avskjæres fra den øvrige eiendom som følge av veianlegget er i reguleringsplanen avsatt som gruppebebyggelse.

Området er på ca 3200 m^2 og nyttes nå som vekseljordbruk.

Øvre Ryens vei med stikkveier muliggjør utparsellering i samsvar med reguleringsplanen. Jordstykket er flatt og fint bebyggelig. Det antas å ha sin største verdi som tomtegrunn. Men feltet er i dag uten vei, vann og kloakk.
Innløsningsprisen settes til

1) kr 7 - sju kroner - pr m^2.

Byggelinjen antas ikke å virke verdireduserende, da denne stripe mest naturlig også uten hensyntagen til byggelinjen uten skadevirkning for-øvrig mest naturlig vil kunne nyttes som hage.

Skråningsarealet derimot vil vel den aktuelle tomteeier ikke kunne gjøre seg full nytte av. Ved utparsellering vil det da måtte foretas et skjønnsmessig fradrag av dette. Ulempe for skråningsarealet - ca 680 m^2 - gis med

2) kr 3 - tre kroner -pr m^2.

Gjerde er ikke krevet, det er ikke tilstede og antas heller ikke å være nødvendig. Det tilkjennes derfor ikke erstatning for gjerde.

Alternativ B.

Som nevnt under alternativ A, har jordstykket størst verdi for grunn-eieren som salgsverdi til tomter. Det spørsmål som oppstår er om veien komme med tilhørende byggelinjer vil virke verdireduserende på en gjennomsnittstomtepris for arealet. Skjønnskommisjonen antar at det ikke er tilfelle.

Ulempeerstatning for at veien avskjærer området fra den øvrige eiendom tilkjennes ikke.

Skråningsarealet vil måtte betraktes på samme måte som under alternativ A. Ulempe for ca 680 m^2 skråningsareal tilståes med

kr 3 - tre kroner - pr m^2.

Grunnerstatning.
Veien legger beslag på ca 2255 m^2 grunn. Skjønnskommisjonen er under tvil kommet til at også dette område har sin største verdi for eieren som tomtegrunn. D v s at salgsverdien er størst.

Grunnen erstattes med

3) kr 7 - sju kroner - pr m^2.

Takst nr. 7.

1.	Erst. for flytting av verksted	kr. 700,-
2.	" " 2 m² à kr. 7,-	14,-
3.	ulempe for ca. 50 m³ skråning à kr. 3,-	150,-
4.	" " trær	400,-
5.	" " nytt trådgjerde	220,-
		ca kr. 1.484,-

Ulempeerstatning.

Ekspropriaten mener at han blir påført stor ulempe ved at det blir vanskeligheter med å komme med avlingslass fra det nordenforliggende kuperte område.

Skjønnskommisjonen har befart terrenget og kan være enig med ekspropriaten i at oppkjøringen kan bli litt vanskeligere.

Arrondering og byggelinje vil ikke skape ulempe av betydning for driften. Skjønnskommisjonen legger til grunn at veien vil bli asfaltert, slik at støvplagen skulle bli liten.

Ulempeerstatning tilkjennes med

4) kr 2500 - totusenfemhundre kroner.

Skråningsarealet vil det bli vanskelig å få full nytte av til jordbruket. Ulempe for skråningsarealet på nordsiden - ca 1020 m^2 - gis med

5) kr 3 - tre kroner - pr m^2.

Takstnr 7, gnr 75, bnr 30, eier Nils Johansen.

Spesiell forutsetning:
"Verkstedskuret fjernes av eieren".

Verkstedskuret er i henhold til eierens eget utsagn ikke i bruk. Eieren har heller ingen planer om å ta det i bruk igjen. Det kan derfor ikke sies å representere særlig verdi for denne.

Skuret blir nå stående i vegskråningen og må derfor fjernes.

For å fjerne verkstedskuret - inklusiv den verdi det måtte representere - tilkjennes

1) kr 700 - sjuhundre kroner.

Grunnerstatning. Eiendommen er forholdsvis stor - 7830,3 m^2. Det eksproprieres kun 2 m^2. Disse 2 m^2 ligger helt i grenselinjen mot 73/3, og er krattbevokst. Den antas dog å ha sin største verdi som råtomt.

2 m^2 tomtegrunn erstattes med

2) kr 7 - sju kroner - pr m^2.

Skråningsarealet mot veien antas i forbindelse med utparsellering ikke å oppnå full pris. Ulempeerstatning for ca 50 m^2 skråningsareal gis med

3) kr 3 - tre kroner - pr m^2.

Trærne på skråningsarealet erstattes med

4) kr 400 - firehundre kroner.

Takst nr. 8

1.	Erstatning for ca. 810 m² grunn	à kr. 8,- ...	kr.	6.480,-
2.	" " " 90 m² " ulempe	à " 4,- ...	"	360,-
3.	" " innløses	à " 7,- ...		1.120,-
4.	" " nytt gjerde ca. 120 m	à " 26,- ...		3.120,-
5.	" " skog			3.000,-
			Kr.	14.080,-

Refusjon kr. 2500,-

Gjerde mot naboeiendommen 73/3 finnes i form av trådgjerde. Dette er dog ikke av den art at det egner seg for å sette opp igjen mot veien. Nytt trådgjerde tilkjennes i ca 27 m lengde med

5) kr 220 - tohundreogtjue kroner.

Ulempeerstatning p g a at veien kommer inn til eiendommen - at det medgår trær - at redskapsskuret må fjernes - at veien kommer bort til "fiskedammen" osv, tilkjennes ikke.

Takstnr 8, gnr 75, bnr 65, eier A/S Strømmen Værksted.

Spesiell forutsetning:
"1. Trekanten som avskjæres ved veianlegget innløses.

2. Kommunen feller og beholder trærne, som erstattes etter måling og taksering av herredsskogmesteren".

Grunnerstatning. Eiendommen er på ca 6,5 mål, og som det eksproprieres ca 810 m^2 fra. Tomten er såvidt stor at det er delingsmuligheter. Salgsverdien antas derfor å være størst.

Imidlertid må nødvendigvis grunnen som tas her være mere verdt enn den som tas fra de to foregående takstnr. Grunnen til det er at her tas det dels opparbeidet hagegrunn og dels grunn for skogbeplantning som i noen utstrekning ville kunnet blitt beholdt ved bebyggelse i forbindelse med utparsellering.

Den grunn med påstående beplantning (ikke trær) som eksproprieres erstattes med

1) kr 8 - åtte kroner - pr m^2.

Skråningsarealet vil ikke representere fullverdig hagegrunn på en tomt. Ulemperstatning for ca 90 m^2 skråningsareal gis med

2) kr 4 - fire kroner - pr m^2.

Trekanten som avskjæres av veianlegget innløses med

3) (160 m^2) kr 7 - sju kroner - pr m^2.

Gjerde mot gate 83 og Øvre Ryens vei er krevet. Dette imøtekommes. Ca 120 m nytt gjerde tilståes med

4) kr 26 - tjueseks kroner - pr m.

Skogen. Det er krevet erstatning for den skjerming av vind og sno fra nord som skogen på Øvre Ryens vei representerer.

Det er grunn til å tro at det medfører riktighet at skogen mot nord representerer et visst vern mot vind fra nord. I tilfelle at det hadde blitt bygget på den grunn som eksproprieres ville adskillige le-trær kunne blitt beholt. Erstatning for tap av le-trær tilkjennes med

5) kr 3000 - tretusen kroner.

Refusjon. Ekspropriantenhar krevet at grunneieren skal yte kommunen erstatning for halvdelen av utgiftene til ervervelse av grunnen til gate 83, samt halvdelen av opparbeidelsesutg i fasadelengden. Det hevdes at i henhold til reguleringsplanen så vil takstnr 8 få fremtidig adkomst til gate 83.

Dette har ekspropriatens prosessfullmektig protestert iherdig mot og påstått at eiendommen har hatt og har adkomst til Skjettenveien. Eiendommen vil også i fremtiden få adkomsten dit slik som nå. Gate 83 vil kun representere en ulempe for takstnr 8, hevdes det. Den plan som her foreligger har man ingen visshet for vil bli fulgt. Refusjonskravet må derfor utsettes inntil utparsellering og omlegning av adkomst kommer til å skje - noe prosessfullmektigen ikke trodde ville inntre.

Skjønnskommisjonen vil til ovenstående bemerke at det i henhold til gjeldende rett er nødvendig at eiendommen får en verdiøkning for at refusjonsplikt skal inntre, jfr Rt 1934, s 997 flg og Rt 1957, s 1108-9.

Årsaken til at verdiøkning inntrer vil regelmessig være at eiendommen får en bedre adkomst enn tidligere.

Det er vanskelig å se at eiendommen skulle få noen verdiøkning utelukkende ved gate 83s komme. Bedre tilknytning til veinettet vil ikke inntre med den nåværende adkomst fra Skjettenveien. Men foretas først omlegning av adkomsten fra Skjettenveien til gate 83, så vil dette være noe eiendommen får nytte av. D v s da vil det være en fordel med gate 83 som betinger pålegg av refusjon.

Det er fra ekspropriantens side ikke påstått med krav på pålitelighet at den nåværende plan for bebyggelse vil bli gjennomført til punkt og prikke.

I tilfelle skjønnskommisjonen uten forbehold pålegger refusjon, så vil den kunne forfalle til betaling temmelig snart, jfr bygningsl. § 46, nr 3.

Da skjønnskommisjonen ikke har sikre holdepunkter for at eiendommen vil få adkomst til gate 83 - og uten slik adkomst ingen påviselig fordel av gaten - vil refusjon ikke kunne pålegges uten at bestemt reservasjon tas.

Følgende avgjørelse fastsettes:

Dersom eiendommen får adkomst fra gate 83, pålegges det i refusjon

kr 2500 - totusenfemhundre kroner.

Takstnr 9, parsell av gnr 75, bnr 65, eier Karen Rygh.

Grunnerstatning. Det skarpe hjørne av eiendommen mot Skjettenveien og gate 83 avrundes. I den forbindelse eksproprieres 10 m^2 flat fin hagegrunn for

kr 12 - tolv kroner - pr m^2.

Takst nr 9

1. Erst. for ca 10 m² havegrunn à kr. 12,-	kr.	120,-
2. " " hekk	"	350,-
	kr.	470,-

Takst nr. 10

1. Erst. for ca 1490 m² grunn à kr. 12,-	kr.	17.880,-
2. " " " " à " 7.50 som innløses	"	4.500,-
3. " " " m gjerde à " 26,-	"	1.560,-
4. " " le-trær	"	4.000,-
5. " " to trær	"	120,-
6. " " utbygget til drivhuset	"	300,-
	Kr.	28.360,-

Refusjon kr. 6.000,-

- 23 -

Beplantning. I og med avrundingen av det under foregående pkt nevnte hjørne er ca 20 m hekk (gran og sibirisk ertetre) fjernet. Hekken erstattes med

kr 350 - trehundreogfemti kroner.

Gjerde. Kommunen har satt opp nytt solid flettverksgjerde der hvor hekken stod før. Dette bøter i noen grad på ulempen ved å miste en del av hekken.

Refusjon er krevet. Parsellen kan få meget god adkomst fra Skjettenv. Etter skjønnskommisjonens mening blir det trafikkmessig nøyaktig det samme enten eiendommen får sin adkomst til Skjettenveien eller til gate 83. Av den grunn vil ikke gate 83 tilføre eiendommen en så stor fordel at refusjonsplikt kan pålegges.

Ulempe som følge av byggelinjen eller andre påregnelige ting som kunne antas å være erstatningsbetingende ulempe, antas ikke å oppstå.

Takstnr 10, gnr 75, bnr 5, eier Anna Kielland.

Spesiell forutsetning:

"1. Anlegget oppsetter provisorisk stengsel langs eiendomsgrensen ved veikryss Ø. Ryensvei - gate 83.

2. Eieren feller og beholder trærne, bortsett fra 2.

3. Trekanten som avskjæres av veianlegget innløses".

Grunnerstatning. Det meste av den grunn som tas var før gate 83 ble anlagt fin beplantet park med noen store trær og hekkbeplantning. Trær og hekk ville - i tilfelle utparsellering i meget stor utstrekning kunne blitt beholdt. Noe av grunnen til gate 83 var gartnerjord i tilknytning til veksthus. Boniteten var meget god på hele den grunn som medgikk til gate 83.

Til tross for den gode hevd jorden var i såvel for park- som gartnergrunn - antas det at salgsverdien er størst. Dette p g a at tomten er så stor at den meget godt kan deles i flere byggetomter.

Den grunn som medgår til Øvre Ryensv må verdimessig for eieren betraktes på samme måte som den gate 83 er anlagt på. D v s salgsverdien er størst. På denne grunn stod det le-skog. Det fastsettes en gjennomsnittspris for hele det areal som medgår til veigrunn. Det bemerkes dog at grunnen er dels byggeklar dels ikke. F eks må det som går med av grunn til Øvre Ryensv sies å være råtomt. For ca 1490 m^2 med påstående beplantning (trær og busker, hekker, jordbærbed og rabarbrarøtter tilståes

kr 12 - tolv kroner - pr m^2.

Det areal som avskjæres av Øvre Ryens v er på kartbilag 4 skravert med fiolett. Arealet innløses for en pris av

4) (600 m²) kr 7,50 - sju kroner 50/100 - pr m^2.

Gjerde mot Øvre Ryens vei tilkjennes med

kr 26 - tjuesekskroner - pr m.

3) (ca. 60 m) ---

Skogen. Det er krevet erstatning for den skjerming av vind og sno fra nord som skogen på Øvre Ryens vei representerer. Det er grunn til å tro at det er riktig at skogen representerer et visst vern mot vind fra nord. I tilfelle det hadde blitt bygget på den grunn som ekspropprieres her, ville adskillige le-trær kunne blitt beholdt.

Erstatning for tap av le-trær tilkjennes med

4) kr 4000 - firetusen kroner.

Det er gjort et skjønnsmessig fradrag for at skogen er betydelig hugstmessig overmoden slik at det etterhvert om noen år ville blitt nødvendig med en del nyplantning.

To trær erstattes med

kr 120 - etthundreogtiue kroner.

5) Utbygget til drivhuset erstattes med

kr 300 - trehundre kroner.

---

6) Refusjon.

Eksproprianten har krevet refusjon for gate 83. Det hevdes fra saksøkerens side at i henhold til reguleringsplanen så vil tomter bli skilt ut som vil få adkomst til gate 83. Dette vil for de som får adkomst til gate 83 tilføre dem fordeler.

Grunneieren har protestert mot dette og prinsipalt hevdet at det ikke foreligger utparselleringsplaner eller at selv om tomten blir delt så vil all adkomst skje fra Skjettenveien. Reguleringsplanen vil neppe hindre dette - idet denne ikke kan betraktes som endelig.
Uten at eiendommen eller deler av denne får adkomst til gate 83, vil gaten utelukkende være en ulempe, hevder ekspropriaten.
Subsidiært hevder denne at spørsmålet om refusjon må utsettes til den endelige utparsellering og eventuell omlegning av adkomst til gate 83 måtte skje.

Takst nr. 11

1.	Erst. for ca. 50 m² grunn	à kr. 11,-	kr. 550,-
2.	" " flytting av gjerde ca. m	à kr. 14,-	" 280,-
3.	" " tilslutning til gjerde		" 50,-
			kr. 880,-

Skjønnskommisjonen vil bemerke at gate 83 med den nåværende bebyggelse og utnyttelse ikke representerer noen verdiøkning for den gjenværende del - noe som er nødvendig for at refusjon kan pålegges.
Men dersom det skilles ut byggetomter fra eiendommen (som er på ca 10 mål) og disse får adkomst til gate 83, så vil dette være en fordel som betinger pålegg av refusjon.

Den del av eiendommen som grenser til gate 83 er etter skjønnskommisjonens mening ubebygget tomtegrunn.
Når denne grunn blir bebygget vil adkomsten mest naturlig bli fra gate 83.
Konklusjon blir derfor at såfremt adkomsten kommer til å skje fra gate 83, pålegges refusjon til gate 83 i hele fasadelengden med

kr 6000 - sekstusen kroner.

De parseller det her er tale om er som nevnt ubebygget, jfr bygningslovens § 46, nr 3, 2. ledd. Refusjon forfaller derfor ikke til betaling før parsellene utskilles og bebygges. Denne oppfatning synes å falle sammen med plenumsdommen i høyesterett, Rt 1952, s 566 flg.

Takstnr 11, gnr 75, bnr ~~247~~ 274, eier Odd Magnar Kjustad.

Grunnerstatning. Eiendommen er forholdsvis stor - 1265 m^2. Det vil derfor ikke gå særlig ut over denne at det ekspropprieres ca 50 m^2 hagegrunn (hvor bruksverdien er størst) for en pris av

1) kr 11 - elleve kroner - pr m^2,

med påstående planter (bringebærbusker).

Ulempe av erstatningsbetingende art antas ikke å oppstå.

Flettverksgjerdet mot Øvre Ryensv flyttes for

2) (ca. 20m) kr 14 - fjorten kroner - pr m.

Det tilståes for tilslutning til skillegjerde

3) kr 50 - femti kroner.

Takstnr 12, gnr 75, bnr 174, eier Erling Bakken.

Grunnerstatning. Eiendommen har tidligere lagt ut en 4 meter bred stripe langs hele eiendommen til anlegg av Øvre Ryens vei. For dette er intet betalt. Det er enighet mellom ekspropriant og ekspropriat at denne tidligere utlagte veigrunn skal takseres og eventuell erstatning herfor tilkjennes grunneieren. Likeså skal selvsagt den hagegrunn som ekspropprieres verdsettes og erstattes.

Takst nr. 12.

1. Erst for 102 m² veigrunn	7,-	kr.	714,-
2. " " 70 " hagegrunn	11,-	"	770,-
3. " " flytting av 43 m. gjerde à kr 13,75		"	591,-
4 " " port		"	80,-
		kr.	2.155,-

Takst nr 13

1. Erst. for 161 m² grunn à kr. 7,-	kr.	1.127,-
2. " " gjerde ca. 30 m	"	780,-
	kr.	1907,-

Den grunn som medgår til veiutvidelse fra eiendommene fra og med denne eiendom og bort til Bråteveien er lite sammenholdt med eiendommenes størrelse. Bruksverdien av gjenværende eiendommer vil derfor være like store.

Ulempe ved veiens utvidelse vil heller ikke være av erstatningsbetingende art.
Det må være innlysende at den grunn som tidligere er utlagt til vei ikke kan ha samme verdi for grunneieren som den opparbeidede hagegrunn. Den utlagte veigrunn vil i realiteten kun representere det tap av hagegrunn som oppstod da grunnen ble utlagt til vei. Tapet vil være tilnærmet det beløp som i sin tid ble betalt som gjennomsnittspris for tomten tillagt en eventuell prisnivåregulering. Det er ikke kjent for skjønnskommisjonen hva tomtene er betalt med.
Det fastsettes derfor et skjønnsmessig beløp for den utlagte veigrunn.

For 102 m^2 tidligere utlagt veigrunn tilståes

kr 7 - sju kroner - pr m^2.

For ca 70 m^2 hagegrunn tilkjennes

kr 11 - elleve kroner - pr m^2.

Gjerde. For flytning av ca 43 m gjerde, 0,80 m høyt med 40 m/m vinkeljern i overkant tilkjennes med

3) kr 13,75 - tretten kroner 75/100 - pr m.

For en portåpning samt tilslutning til skillegjerde tilkjennes

4) kr 80 - åtti kroner.

Takstnr 13, gnr 75, bnr 402, eier Anna Kielland.

Fra dette takstnr er det tidligere - slik som beskrevet under foregående takstnr - utlagt grunn til Øvre Ryens vei. I tillegg til dette utvides veien noe. Det fastsettes en felles pris for den grunn som er utlagt tidligere og den som nå tas - tilsammen ca 161 m^2 - til

kr 7 - sju kroner-pr m^2.

Gjerde mot Øvre Ryens vei tilståes med

(ca 30m) kr 26 - tjueseks kroner - pr m.

Takstnr 14, gnr 75, bnr 173, eier Magne Rugsveen.

Grunnerstatning. Begrunnelse som for takstnr 12.

Takst. nr. 14

1. Erst. for	ca 102 m²	veigrunn	à kr.	7,-	kr. 714,-
2. " "	" 65 "	hagegrunn	à "	11,-	" 715,-
3. " "		trær			" 180,-
4. " "	" 30 m.	gjerde	à "	11.75	" 352,50
5. " "		portåpning			" 80,-
					kr. 2040,-

Takst nr. 15

1. Erst. for	ca. 40 m²	à kr. 7,-			kr 280,-

Takst nr. 16.

1. Erst. for	ca. 102 m²	veigrunn	à kr.	7,-	kr. 714,-
2. " "	" 60 "	hagegrunn	à "	11,-	" 660,-
3. " "		beplantning			150,-
4. " "		gjerde ca. 25m.	à "	12,50	857,-
5. " "		portåpning			80,-
					kr. 2462,-

- 27 -

For 102 m^2 tidligere utlagt veigrunn tilkjennes

1) kr 7 - sju kroner - pr m^2.

For ca 65 m^2 hagegrunn tilståes

2) kr 11 - elleve kroner - pr m^2.

Beplantning. For et lite epletre og 6 stikkels- og solbærbusker tilståes

3) kr 180 - etthundreogåtti kroner.

Gjerde. For flytning av ca 30 m gjerde, 0,80 m høyt med spenntråd i over- og underkant, tilkjennes med

4) kr 11,75 - elleve kroner 75/100 - pr m.

For en portåpning samt tilslutning til skillegjerde tilkjennes

5) kr 80 - åtti kroner.

Takstnr 15, gnr 75, bnr 384, eier Per Holten, adr Langveien 16, Kristiansund N.

Grunnerstatning. Tomten er ubebygget og er på 738 m^2. Det er en råtomt uten vei, vann, kloakk og beplantning. I henhold til reguleringsplanen skal den ha adkomst til Skjettenveien. D v s at den vil få en forholdsvis lang privat adkomst, ca 70 m. Dette vil trykke tomteprisen noe. Den er ikke byggeklar.
Ca 40 m^2 tomtegrunn erstattes med

kr 7 - sju kroner - pr m^2.

Takstnr 16, gnr 75, bnr 172, eier Arne Sæten.

Grunnerstatning.

Begrunnelse som for takstnr 12.
For 102 m^2 tidligere utlagt veigrunn tilkjennes

1) kr 7 - sju kroner - pr m^2.

For ca 60 m^2 hagegrunn tilkjennes

2) kr 11 - elleve kroner - pr m^2.

Beplantning. 5 ripsbusker erstattes med

3) kr 150 - etthundreogfemti kroner.

Takst nr. 17.

1. Erst. for grunn	ca. 50m² à kr. 11	kr. 550,-
2. " " gjerde	ca. 30 m	" 355,50
3. " " flytting av port		" 210,-
		Kr. 1116,-

Gjerde. For flytning av ca 25 m gjerde, 0,80 m høyt med spenntråd i over- og underkant (her er stolpeavstanden 2 m mot vanlig 3 m), tilkjennes med

4) kr 12,25 - tolv kroner 25/100 - pr m.

For 1 portåpning i gjerdelinjen samt tilslutning til skillegjerde tilståes

5) kr 80 - åtti kroner.

Takstnr 17, gnr 75, bnr 165, eier Håkon Enberg.

Byggelinje. Ekspropriantens har helt generelt (se side 6) hevdet at det i det foreliggende skjønn ikke vil oppstå berettiget erstatningskrav for byggelinjer for noen av de saksøkte. Ekspropriaten har dog i dette tilfelle fremsatt slikt krav.

Begrunnelsen for erstatningskravet fremgår av side 9. Kravet hviler på at byggelinjen medfører innskrenkning av eiendommens utnyttelsesmuligheter.

Skjønnskommisjonen kan ikke se at det for denne eiendom inntrer slike forhold på grunn av byggelinjen som nevnt i bygningslovens § 42, nr 4, jfr § 42, 2, slik at det foreligger grunnlag for å tilkjenne erstatning for byggelinje nå. En vedtatt byggelinje antas ikke å medføre erstatningsansvar utover de tilfelle som er nevnt i bygningsl § 42.

Skjønnskommisjonen inntar derfor her det samme standpunkt som i tidligere skjønn, nemlig at erstatning for byggeforbudsbelter i henhold til gjeldende rett ikke kan tilkjennes. Det kan forøvrig også henvises til Bærum skjønnskommisjons avgjørelser i sak nr 4/1961 og sak nr 3/1963.

Grunnerstatning og ulempe. Tomtens størrelse er 1297, 3 m^2. Det tas en stripe langs hele fasadelengdens bredde.
De m^2 som tas er neppe tilstrekkelige til at den gjenværende del av eiendommen vil falle i verdi for eieren. Det er fra ekspropriatens side klaget over at Øvre Rvens vei blir fasadefri og at dette vil forhindre eventuelle besøkende fra å parkere sine biler i gaten utenfor eiendommen.
Skjønnskommisjonen antar at et slikt parkeringsforbud for gategrunn, iverksatt i trafikksikrings- og trafikkreguleringsøyemed ikke er av den art at det kan kreves særskilt erstatning.

For ca 50 m^2 hagegrunn tilkjennes

1) kr 11 - elleve kroner pr m^2.

- 29 -

Vann- og kloakkledninger.

Ekspropriaten har hevdet at bygningsl. § 48, nr 2, er slik å forstå at de kloakkledninger som befinner seg i gatelegemet er overtatt av kommunen sammen med veien.

I det foreliggende tilfelle er det en vann- og kloakkledning som krysser gaten på vei til et privat renseanlegg for kloakkledningens vedkommende.

Skjønnskommisjonen forstår ikke bygningslovens § 48, nr 2, derhen at det offentlige uten videre har vedlikeholdsplikt for private ledninger av denne art som måtte krysse en offentlig vei.

Det skulle være grunn til å tro at herr Enberg fortsatt kan bruke det private renseanlegg for sin kloakk - såfremt ikke dette anlegg skulle bli nedlagt fordi det er utilstrekkelig eller fordi kommunen bygger nytt renseanlegg slik at det gamle blir overflødig eller ikke lenger anses hensiktsmessig. For skjønnskommisjonen er det ikke fremlagt materiale som viser at ikke Enberg fortsatt skulle kunne bruke det gamle anlegg.

Såvidt skjønnskommisjonen har forstått - er det meningen å legge vann- og kloakkledninger i veien på herr Enbergs side.

Herr Enberg har for skjønnskommisjonen fremlagt dokument som viser at han har rett til å føre kloakkledningen over bl a takstnr 16, samt vedlikeholdsrett til ledningen over den samme eiendom mot erstatning for eventuell skade eller ulempe som i den forbindelse måtte bli påført naboeiendom.

Dersom herr Enberg i forbindelse med anlegg av ny offentlig kloakkledning kan få direkte tilknytning til denne omtrent på grenseskillet mellom egen eiendom og Øvre Ryens vei, vil hans egen fremtidige vedlikeholdsplikt til kloakkledningen bli adskillig mindre.
Noe krav på å få denne fordel gratis, finner skjønnskommisjonen det ikke nødvendig å ta standpunkt til. Imidlertid er selve tilknytningen til offentlig kloakkledning gratis. Det eneste som må betales er deler og gravearbeid i forbindelse med selve tilknytningen. Men denne utgift må anses ubetydelig sammenlignet med den mindre vedlikeholdsplikt han får.

Skjønnskommisjonen mener derfor at herr Enberg ikke påføres noe tap ved at hans kloakkledning får ny tilknytning som nevnt. Heller ikke finner skjønnskommisjonen hjemmel for å frita noen for nevnte utgift i forbindelse med tilknytning til offentlig kloakkledning som man må finne seg i.

Gjerde. For flytning av ca 30 m gjerde, 1 m høyt med spenntråd i over- og underkant tilkjennes

2) kr 11,85 - elleve kroner 85/100 - pr m.

Takst nr. 18

1. Erst. for	ca. 50 m² hagegrunn	à kr. 11,-	kr.	550,-
2. " "	beplantning		"	140,-
3. " "	gjerde ca. 35m.	à " 11.75	"	411,25
4. " "	smijernsport		"	300,-
			ca kr.	1.401,-

Takst nr. 19.

1. Erst for	102 m² veigrunn	à kr. 7,-	kr.	714,-
2. " "	55 " hagegrunn	à " 11,-	"	605,-
3. " "	beplantning		"	50,-
4. " "	28 m. gjerde	à " 11.75	"	329,-
5. " "	flytting av gangport		"	156,-
			ca kr.	1.854,-

For flytning av en dobbel port samt tilslutning til skillegjerde tilkjennes

kr 210 - tohundreogti kroner.

Takstnr 18, gnr 75, bnr 114, eier Hans Johannesen.

Grunnerstatning. Tomten som er på 1378, 1 m^2, blir lite berørt, idet de m^2 som tas ligger langs grensen på den del som er lengst borte fra våningshuset.

Eiendommen får fortsatt adkomst til Øvre Ryens vei.

For ca 50 m^2 hagegrunn tilkjennes

1) kr 11 - elleve kroner - pr m^2.

Beplantning. For 2 plommetrær og en stor ripsbusk tilståes

2) kr 140 - etthundreogførte kroner.

Avkjørslen tilpasses av veianlegget.

Gjerde. For flytning av ca 35 m gjerde, 0,80 m høyt med spenntråd i over- og underkant, tilståes med

3) kr 11,75 - elleve kroner 75/100 - pr m.

For flytning av 1 smijernsport samt tilslutning til skillegjerde tilståes

4) kr 300 - trehundre kroner.

Takstnr 19, gnr 75, bnr 171, eier Olaus Myrvang.

Grunnerstatning. Begrunnelse som for takstnr 12.

For 102 m^2 tidligere utlagt veigrunn tilkjennes

1) kr 7 - sju kroner - pr m^2.

For ca 55 m^2 hagegrunn tilståes

2) kr 11 - elleve kroner - pr m^2.

Takst nr. 20

1. Erst. for 102 m² veigrunn	åker 7,-	kr	714,-
2. " " 50 m² hagegrunn	à " 11,-	"	550,-
3. " " beplantning		"	757,-
4. " " gjerde 30m	à " 11.85	"	355,50
5. " " flytting av Igangport		"	190,-
		ca kr.	2.561,-

Beplantning. En nikkesyrin erstattes med

3) kr 50 - femti kroner.

Gjerde. For flytning av ca 28 m gjerde, 0,80 m høyt med spenntråd i over- og underkant tilkjennes med

4) kr 11,75 - elleve kroner 75/100 - pr m.

For flytning av 1 gangport, samt tilslutning til skillegjerde tilståes

5) kr 156 - etthundreogfemtiseks kroner.

Takstnr 20, gnr 75, bnr 170, eier Ottar Landvik.

Grunnerstatning. Begrunnelse som for takstnr 12. For 102 m tidligere utlagt veigrunn tilkjennes

1) kr 7 - sju kroner - pr m^2.

For ca 50 m^2 hagegrunn tilståes

2) kr 11 - elleve kroner - pr m^2.

Beplantning. Det medgår en del den skjerm- og prydbeplantning. Denne erstattes med

3) kr 757 - sjuhundreogfemtisju kroner.

Ulempe. Skjønnskommisjonen finner ikke at den gjenværende del av eiendommen vil lide bruks- eller salgsmessig tap p g a det som fraeksproprieres eller for å miste beplantning etc. Særskilt ulempeerstatning tilkjennes ikke.

Gjerde.

For flytning av ca 30 m gjerde, 1 m høyt med spenntråd i over- og underkant tilståes

4) kr 11,85 - elleve kroner 85/100 - pr m.

For flytning av 1 gangport, samt tilslutning til skillegjerde tilståes

5) kr 190 - etthundreognitti kroner.

Takst nr. 21.

1. Erst for ca. 75 m² hagegrunn à kr. 11,-	kr.	825,-
2. " " " 40 m gjerde à " 11,75	"	470,-
3. " " tilslutning til skillegjerde	"	50,-

Takst nr. 22.

1. Erst for ca. 102 m² veigrunn à kr. 7,-	kr.	714,-
2. " " " 40 m² hagegrunn à " 11,-	"	440,-
3. " " gjerde ca 28 m. à " 11.85	"	331.80
4. " " tilslutning til skillegjerde	"	50,-
	ca. kr.	1536,-

- 32 -

Takstnr 21, gnr 75, bnr 113, eier Edel Bjerke.

Grunnerstatning. Eiendommen er på hele 1468,9 m^2, med våningshuset godt tilbaketrukket fra Øvre Ryens vei. Den gjenværende del av eiendommen vil ikke lide verdimessig av det som fraeksproprieres.

For ca 75 m^2 hagegrunn med påstående vekster tilkjennes

1) kr 11 - elleve kroner - pr m^2.

Gjerde. For flytning av ca 40 m gjerde, 0,80 m høyt med spenntråd i over- og underkant tilkjennes med

2) kr 11,75 - elleve kroner 75/100 - pr m.

For tilslutning til skillegjerde tilståes

3) kr 50 - femti kroner.

Takstnr 22, gnr 75, bnr 169, eier Leif Juvkam.

Grunnerstatning. Begrunnelse som for takstnr 12.

For 102 m^2 tidligere utlagt veigrunn tilståes

1) kr 7 - sju kroner - pr m^2.

For 40 m^2 hagegrunn tilkjennes

2) kr 11 - elleve kroner - pr m^2.

Gjerde. For flytning av ca 28 m gjerde, 1 m høyt med spenntråd i over- og underkant tilkjennes

3) kr 11,85 - elleve kroner 85/100 - pr m.

For tilslutning til skillegjerde tilståes

kr 50 - femti kroner.

4) Takstnr 23, gnr 75, bnr 168, eier Hans Anton Soelberg.

Spesiell forutsetning:

"Nåværende adkomst til Ø. Ryens vei stenges. Grunneieren opparbeider for egen regning ny avkjørsel til Kiellands vei".

Avkjørsel. Saksøkeren har under hovedforhandlingen fremlagt situasjonsplan over eiendommen. Denne er godkjent av Skedsmo

Takst nr. 23

1. Erst. for	102 m²	veigrunn	à kr. 7,-	kr. 714,-
2. " "	35 m²	hagegrunn	à " 11,-	" 385,-
3. " "	24 m.	gjerde	à " 13,75	" 330,-
4. " "		tilslutning til gjerde		" 50,-
				ca kr. 1.479,-

Takst nr. 24

1. Erst. for	102 m²	veigrunn	à kr. 7,-	kr. 707,-
2. " "	15 m²	hagegrunn	à " 11,-	" 165,-
3. " "		vipkantning		30,-
4. " "	28 m.	gjerde	à " 12,-	336,-
5. " "		tilslutning til gjerde		50,-
				ca. kr. 1.288,-

Bygningsråd den 23. august 1960, og viser at eiendommen er godkjent med avkjørsel til Kiellands vei, jfr bygningslovens III og X. kapitel.
Likeså har saksøkeren fremlagt Bygningsrådets approbasjon av 23/8-60, jfr bygningslovens § 48, nr 1.

Det er med dette sannsynliggjort fra saksøkerens side at dette takstnr - i likhet med naboene på denne side - er godkjent med avkjørsel til Kiellands vei.

At grunneieren har innrettet seg i strid med de av bygningsmyndigheten godkjente reguleringer og tillatelser, jfr bygningslovens § 31, gir ham ingen rett til erstatning for det tap han måtte få ved ikke fortsatt å kunne nytte eiendommen i strid med den godkjente plan, jfr Rt 1933, s 740.
Eieren har ikke fremlagt materiale som viser at han har en aktuell rett til adkomst til Øvre Ryens vei.
De spesielle forutsetninger blir derfor å godkjenne.

Grunnerstatning. Begrunnelse som for takstnr 12.

For tidligere utlagt veigrunn - 102 m^2 - tilkjennes

1) kr 7 - sju kroner - pr m^2.

For ca 35 m^2 hagegrunn med påstående vekster tilkjennes

2) kr 11 - elleve kroner - pr m^2.

Gjerde. For flytning av ca 24 m gjerde 0,80 m høyt med 40 m/m vinkel-jern i overkant tilkjennes

3) kr 13,75 - tretten kroner 75/100 - pr m.

For tilslutning til skillegjerde tilståes

4) kr 50 - femti kroner.

For flytning av 1 dobbelt smijernport - oppsatt i strid med regulerings- og byggetillatelse - tilkjennes ingen erstatning.

Takstnr 24, gnr 75, bnr 167, eier Rasmus Fossheim.

Grunnerstatning. Begrunnelse som for takstnr 12.

For 101 m^2 tidligere utlagt veigrunn tilståes

1) kr 7 - sju kroner - pr m^2.

For ca 15 m^2 hagegrunn tilkjennes

2) kr 11 - elleve kroner - pr m^2.

Takst nr. 25

1.	Erst. for 104 m² veigrunn	à kr. 7,-	kr. 728,-
2.	" " ca. 5 m² hagegrunn	à " 11,-	" 55,-
3.	" " 28 m. gjerde	à " 12,-	" 336,-
4.	" " tilslutning til gjerde		" 50,-
			Ca. kr. 1169,-

Takst nr. 26

1.	Erst. for 182 m² gategrunn	à kr. 7,-	kr. 1274,-
2	" " 160 m² hagegrunn	à " 11,-	" 1760,-
3	" " beplantning		420,-
4	" " 30 m. gjerde	à " 11.75	352,50
5	" " tilslutning til gjerde		50,-
6.	" " ulempe		2.500,-
			Ca. kr. 6.357,-

Beplantning. 1 ripsbusk erstattes med

3) kr 30 - tretti kroner.

Gjerde. Ca 28 m stakittgjerde, 0,80 m høyt, flyttes for en pris av

4) kr 12 - tolv kroner - pr m.

For tilslutning til skillegjerde tilståes

5) kr 50 - femti kroner.

Takstnr 25, gnr 75, bnr 166, eier Edvard Nielsen.

Grunnerstatning. Begrunnelse som for takstnr 12.

For 104 m^2 tidligere utlagt veigrunn tilkjennes

1) kr 7 - sju kroner - pr m^2.

For ca 5 m^2 hagegrunn med beplantning tilkjennes

2) kr 11 - elleve kroner - pr m^2.

Gjerde. For flytning av ca 28 m stakittgjerde, 0,80 m høyt tilkjennes

3) kr 12- tolv kroner - pr m.

For tilslutning av skillegjerde tilkjennes

4) kr 50 - femti kroner.

Takstnr 26, gnr 75, bnr 164, eier Rolf Stenbæk.

Grunnerstatning. Den grunn som ekspropprieres er tilsådd plen. Ca 160 m^2 hagegrunn erstattes med

2) kr 11 - elleve kroner - pr m^2.

Beplantning. Det medgår 6 epletrær. Disse erstattes med

3) kr 420 - firehundreogtjue - kroner.

Gjerde. For flytning av ca 30 m gjerde, 0,80 m høyt med spenntråd i over- og underkant tilståes

4) kr 11,75 - elleve kroner 75/100 - pr m.

1) × Tidligere gategrunn 182 m^2 . 7 = 1274,-

5) For tilslutning til skillegjerde tilkjennes

kr 50 - femti kroner.

Ulempeerstatning er krevet med den begrunnelse at den gjenværende del taper seg i verdi såvel salgs- som bruksmessig. Dette for at veien rykker nærmere innpå våningshuset med de ulemper av støy, larm etc som dette fører med seg.

Skjønnskommisjonen vil bemerke at eiendommen er på 911,4 m^2. Av dette eksproprieres ca 160 m^2. Det blir likevel tilstrekkelig tomtegrunn igjen, slik at det at 160 m^2 fraeksproprieres fra 911,4 m^2 i og for seg ikke behøvde å være så meget at det uten videre ble å tilkjenne ulempeerstatning.

Det er grunn til å anta at eiendommen i sin helhet har størst verdi for eieren rent bruksmessig. I og med at veien nå kommer og innsnevrer den omtrent fra to sider og at Bråteveien rykker ca 5 m nærmere våningshuset med de ulemper dette fører med seg, så vil nok beboerne merke dette og føle det som en viss ulempe.

At trafikken øker for hvert år i området er påregnelig og betinger i seg selv ingen ulempeerstatning. En ventet økning i trafikken for en eiendom som ligger ved Bråteveien og tillike er hjørnetomt, er noe denne og lignende eiendommer må finne seg i uten særskilt erstatning. Det var vel også ventet at en veiutvidelse som dette ville tvinge seg fram.

Skjønnskommisjonen er til tross for ovenstående av den mening at en ulempeerstatning må ytes for at tomtens form blir mindre hensiktsmessig enn før, og at trafikken kommer noe nærmere våningshuset.

Det at byggelinjen nå går gjennom huset betinger ingen erstatning nå.
Ulempeerstatning tilkjennes

6) kr 2,500 - totusenfemhundre kroner.

FRISTER

For fjernelse av trær og busker, omlegning av avkjørsler og flytting eller rivning av bygninger vil det bli gitt et varsel på minimum 3 - tre måneder.

Saksomkostninger.

De fleste saksøkte har møtt med prosessfullmektiger.

- 36 -

Prosessfullmektigene har påstått sine parter tilkjent saksomkostninger for utgifter til juridisk bistand. De har i den forbindelse sendt inn regning eller arbeidsoppgave. Konsulent Hovlandsdal har dog ikke sendt inn noen slik oppgave. Konsulenten har i likhet med de øvrige prosessfullmektiger lagt for dagen et samvittighetsfullt arbeid som - selv om han har fast stilling - må berettige han til et visst salær.

De saksøkte tilkjennes saksomkostninger i form av salær til de prosessfullmektiger som har utført oppdrag for dem.

Godtgjørelsene fastsettes slik:

Overrettssakfører Aksel Nilsen:	kr 2.850,-
Overrettssakfører Roar Melstrøm:	" 1.450,-
Høyesterettsadvokat Ørger Solbjør	" 880,-
Konsulent Leif Hovlandsdal	" 300,-

I salærene er inkludert utlegg og reiser.

S L U T N I N G:

Ekspropriasjonserstatningene fastsettes til de foran spesifiserte beløp.

I saksomkostninger betaler saksøkeren innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av skjønnet til

Overrettssakfører Aksel Nilsen	kr 2.850,-
Overrettssakfører Roar Melstrøm	" 1.450,-
Høyesterettsadvokat Ørger Solbjør	" 880,-
Konsulent Leif Hovlandsdal	" 300,-

Skjønnskommisjonen hevet

Ove Hagen — Johnny Bergersen

Aksel Staurem

Øivind Branderud — Odd Salsten

Rett avskrift:
Aksel Staurem

SKEDSMO SKJØNNSKOMMISJON
Postboks 51
S T R Ø M M E N

Skedsmo kommune

Gjenpart:
Rolf Stenbæk v/o r sakfører Aksel Nilsen, Lillestrøm.

Tilføyelse til takstnr 26 i ekspropriasjonssak 2/1964.

I sak nr 2/1964, Øvre Ryens vei og gate 83, er det en utelatelse på side 34 under takstnr 26, gnr 75, bnr 164, eier Rolf Stenbæk.
Utelatelsen skyldtes manglende opplysninger om arealet.

Følgende skal tilføyes under takstnr 26:

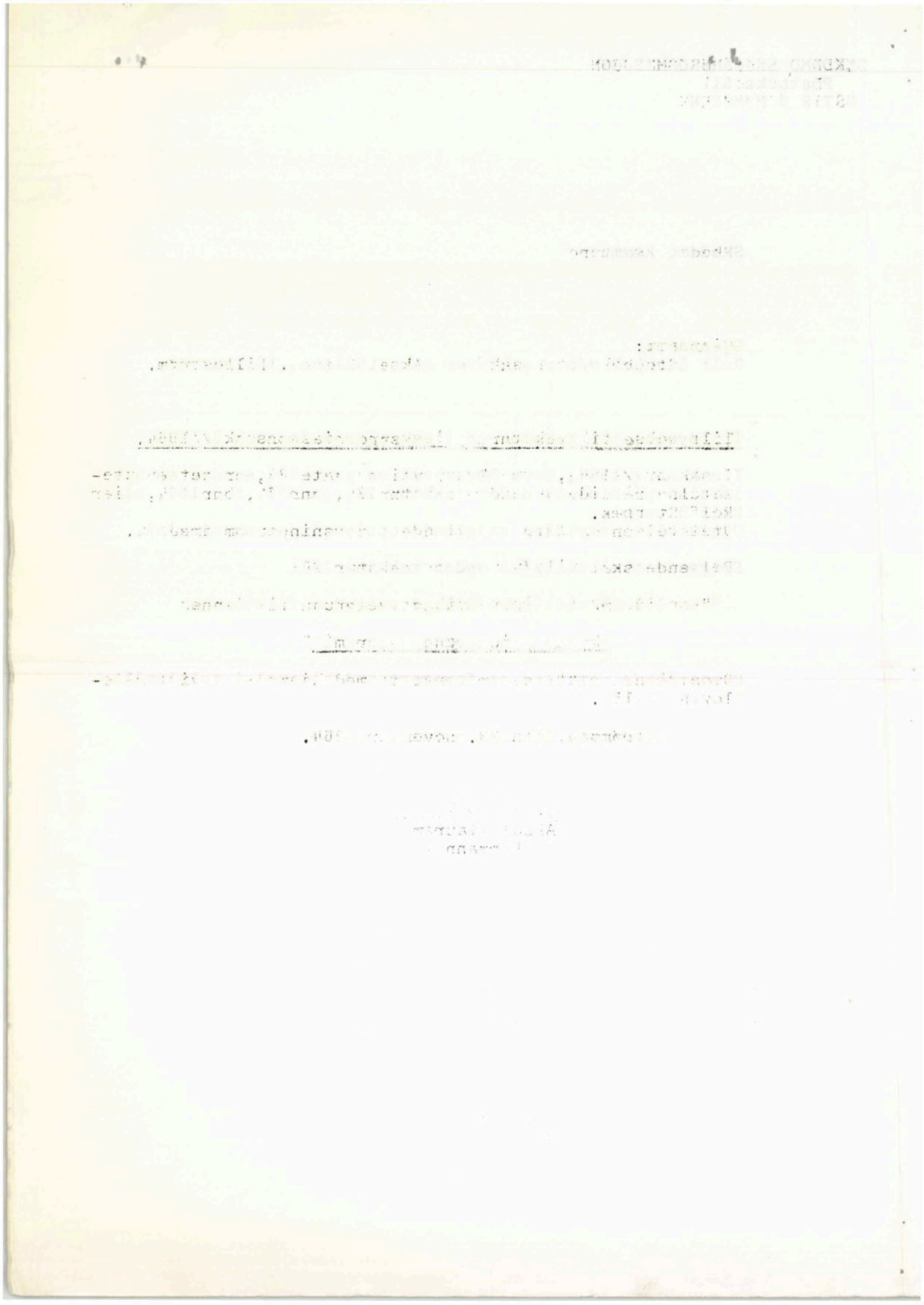
"For 182 m2 tidligere utlagt veigrunn tilkjennes

kr 7 - sju kroner - pr m^2."

Ovenstående rettelse er foretatt med hjemmel i tvistemålslovens § 156.

Strømmen, den 23. november 1964.

Aksel Staurem
Formann



Dok. nr. 2783 dagbf. 26.6.1969.

Grunneiererklæring

Skedsmo kommune, eier av gnr. 75, bnr. 34 i Skedsmo, gir herved A/S Kykkelsrud som eier av parsell av gnr. 75, bnr. 4 i Skedsmo (bnr. 474 ifølge målebrevsforretning avholdt 6/12 1968) rett til å legge og ha liggende en vannledning over kommunens ovennevnte eiendom samt rett til vedlikehold av denne ledning.

Retten omfatter også nødvendig gravning av grøft og gjenfylling av denne.

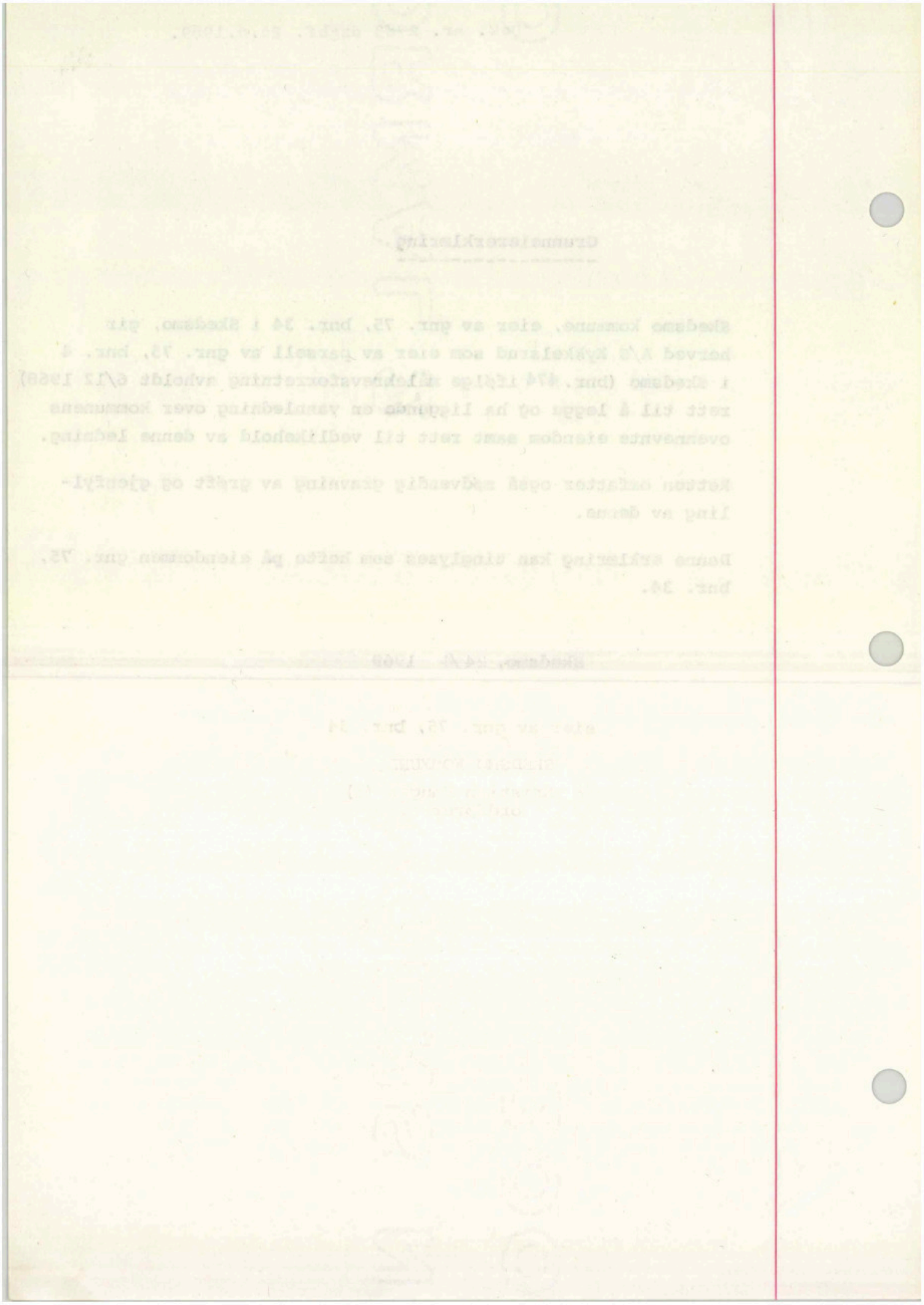
Denne erklæring kan tinglyses som hefte på eiendommen gnr. 75, bnr. 34.

Skedsmo, 24/4 1969

eier av gnr. 75, bnr. 34

SKEDSMO KOMMUNE

Kristian Haugen (s)
ordfører



Dok. nr. 2784 dagbf. 26.6.1969.

Grunneiererklæring

Skedsmo kommune, eier av gnr. 75, bnr. 34 i Skedsmo, gir herved A/S Kykkelsrud som eier av parsell av gnr. 75, bnr. 4 i Skedsmo (bnr.474 ifølge målebrevsforretning avholdt 6/12 1968) rett til å anlegge en stensatt synkekum på kommunens ovennevnte eiendom og legge og ha liggende avløpsledning for drensvann og fra en håndvask frem til synkekummen.

Retten gjelder også nødvendig vedlikehold av ledning og synkekum.

Retten omfatter også nødvendig gravning og gjenfylling for ledning og kum.

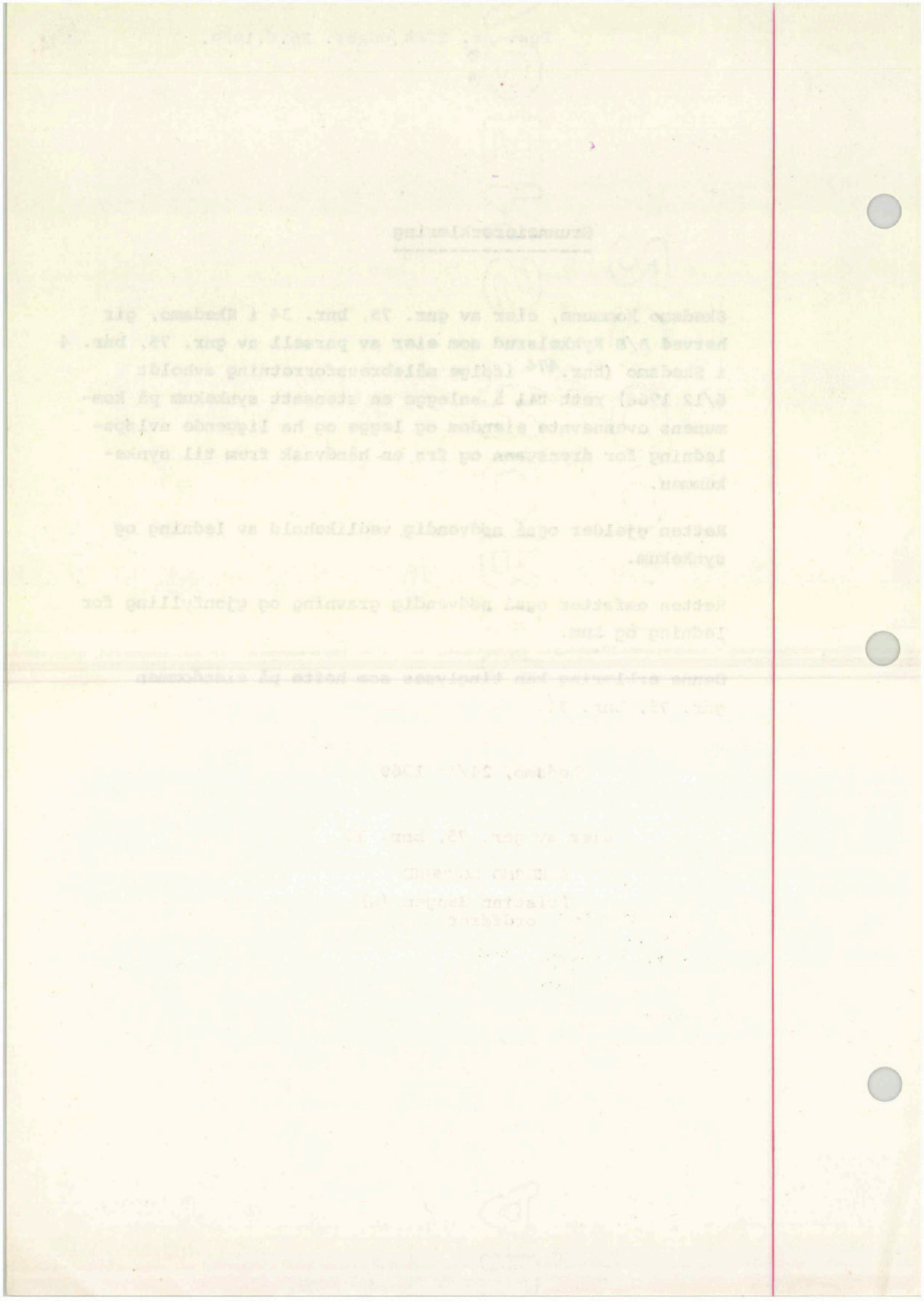
Denne erklæring kan tinglyses som hefte på eiendommen gnr. 75, bnr. 34.

Skedsmo, 24/4 1969

eier av gnr. 75, bnr. 34

SKEDSMO KOMMUNE

Kristian Haugen (s)
ordfører

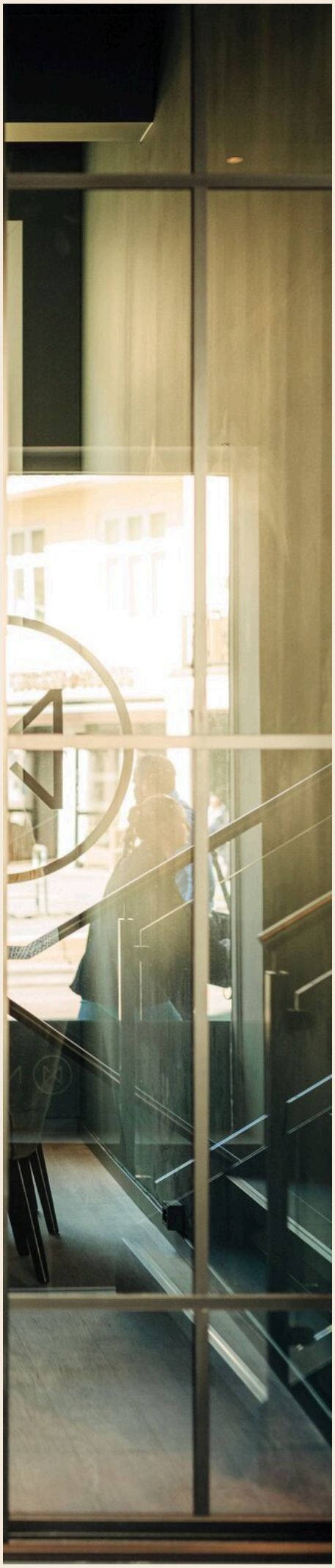


Velkommen til

Nordvik Grünerløkka

Grünerløkka, Sofienberg, Rodeløkka og Løren er nabolag med en helt egen sjel og et boligmarked som beveger seg raskt. Vi kjenner disse områdene godt og vet hva som appellerer til kjøperne her, hva som driver prisene og hvordan en bolig bør presenteres for å skille seg ut. Hos oss møter du en megler med faglig tyngde og ekte interesse for å gjøre et godt salg på dine premisser, og som er tilgjengelig gjennom hele prosessen og ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.

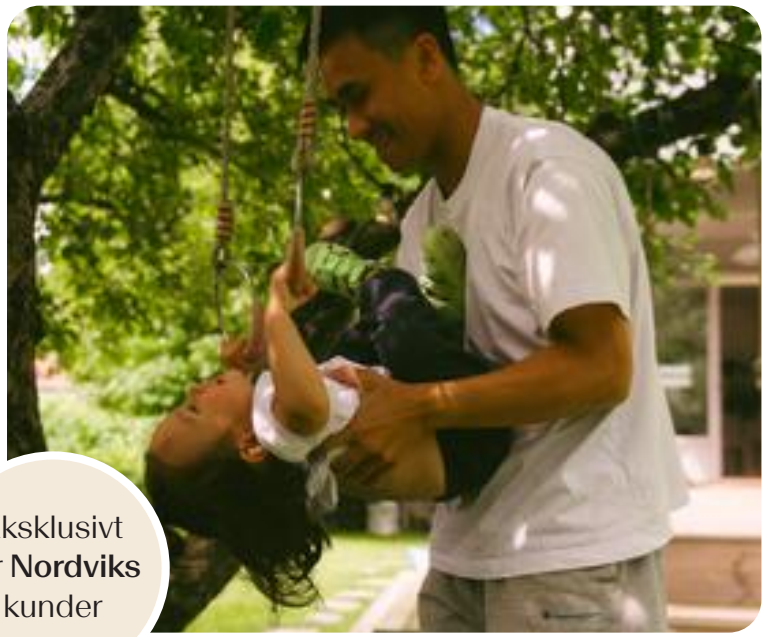


Sofienberggata 23C, 0588 OSLO
grunerlokka@nordvikbolig.no
940 58 565

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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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

Oppdragsnr: 64-0128/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Skjettenveien 72A 2013 SKJETTEN
Matrikkel: Gnr 75, bnr 83 (ideell andel 1/1) i Lillestrøm kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

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)

Denne boligen er presentert av:



Mathias Skjeggedal
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Grünerløkka
m.skjeggedal@nordvikbolig.no
904 04 407



Sebastian Qvigstad
Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Grünerløkka
s.qvigstad@nordvikbolig.no
988 59 121

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: