PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

BRÅTEVEIEN 117

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Matrikkelbrev

Tegninger

Midlertidig brukstillatelse

Informasjon fra kommunen

Reguleringskart og bestemmelser

Servitutt

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Bråteveien 117

Nabolaget Skjetten vestre - vurdert av 67 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

SKOLER

Skjetten skole (1-7 kl.) 725 elever, 42 klasser	4 min 0.4 km
Gjelleråsskole (1-7 kl.) 467 elever, 27 klasser	9 min 0.8 km
Frydenlund skole og ressurssenter ... 51 elever, 21 klasser	6 min 2.4 km
Stav skole (8-10 kl.) 428 elever, 17 klasser	6 min 0.5 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	12 min 1.1 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	6 min 2.7 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	9 min 3.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Rikard Nordraaks vei Linje 375, 380, 385	0 min 0 km
Strømmen stasjon Linje L1	19 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min 20.2 km
Oslo Gardermoen	26 min

BARNEHAGER

Løvehjerte Fus barnehage (1-5 år) 90 barn	5 min 0.4 km
Uglebakken barnehage (1-5 år) 53 barn	12 min 1.1 km
Bråtejordet barnehage (1-6 år) 129 barn	13 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Meny Skjetten	8 min
Coop Extra Skjettentoppen	12 min

FINN 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

VARER/TJENESTER

Skjetten Nærsenter	8 min
Boots apotek Skjetten	8 min
Strømmen Vinmonopol	5 min

SPORT

Skjetten skole	5 min
Stav skole	5 min
Fresh Fitness Strømmen	6 min
Just Padel Hellerudsletta	5 min

«Relativt lite støy, barnevennlig, dyrevennlig, hyggelige naboer. (Gjelder øvre Skjetten)»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 95/100

—

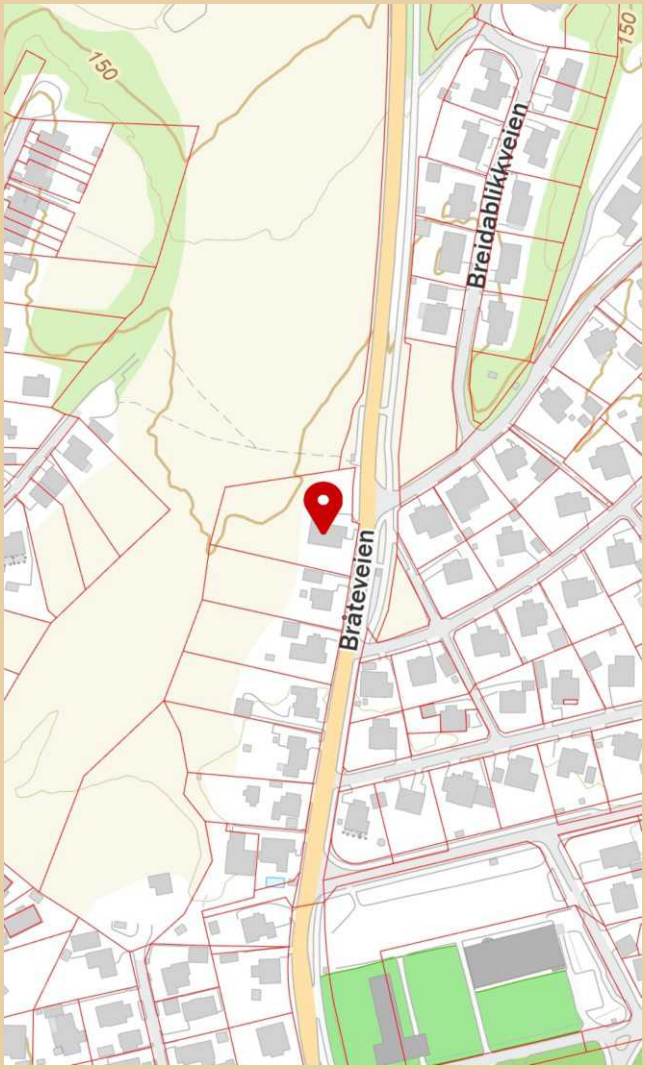
Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Trafikk
Lite trafikk 86/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss



FINN 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

enova

Energiattest



Adresse **Bråteveien 117, 2013 SKJETTEN**	
Dato for energimerking	Merkenummer
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **150901065**
Gårdsnummer **75**	Bruksnummer **238**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



UOFFISIELL
UOFFISIELL

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 **1953**	Bygningstype **Tomannsbolig horisontal delt**
Bruksareal **338,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **318,0 m²**
Oppvarmet etasje **3**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

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 **237,10 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **265,52 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **91 276 kWh**

Bråteveien 117, 2013 SKJETTEN

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

UOFFISIELL
UOFFISIELL

Bråteveien 117, 2013 SKJETTEN

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 3: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 15: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24260104

Selger 1 navn
Ann-Katrin Hind

Gateadresse
Bråteveien 117

Poststed	Postnr
SKJETTEN	2013

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind

Polise/avtalenr.: 36121513

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260104

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: det var lekkasje fra garasjen der pipen står, ble fiksa fra forsikringen.

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: det lakk fra pipe røret i garasjen og ned til under etasje. dette ble fikset av forsikringen.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Når avtrekksvifte er på hastighet 2, så kan røyk oppleves i etasjen når peisen er tent. det er dårlig trekk fra vedovn nede i under etasje.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: det var en skjev mur ved hagen som ble rettet opp i 2025.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: har sett sølvkre tror jeg på badet nede.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: sikringsskapene ble byttet 04.01.2017

Arbeid utført av: Eltel Network AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260104

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Dem var kriminelle bygg svindlere som utga seg for å være seriøs aktør. Fasade mot hagen i 2.etg ble gjort av dem uriktig.
Arbeid utført av	Gustafsson's Maler og Vedlikehold v/ Adam Jovano Robertino Gustafsson

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Mulig for hybel utleie nede i u.etg det skal også være innlagt avløpsrør i rom ved bad.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: usikker

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: det skal bygges ved bussholdeplassen og ned i dalen som jeg har blitt opplyst av lillestrøm kommune.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24260104

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24260104

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Katrin Hind	1058297f9ba25f9b5afe07 b20f2fc81343018db1	20.03.2026 20:01:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24260104

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

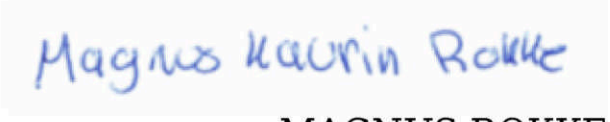
TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BRÅTEVEIEN 117, 2013 SKJETTEN

Gnr: 75 Bnr: 238 3205 Lillestrøm kommune.
Selveier tomannsbolig (hel)

Dato befaring:	23/03/2026
Utskriftsdato:	14/04/2026
Oppdragsnummer:	99163
Referansenr:	



MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgradene er vurdert etter NS 3600, så fremt dette ikke er i konflikt med de overordnede definisjonene av tilstandsgrader i forskriften til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er i forhold til et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Bolig over tre etasjeplan med underetasje, 1.- og 2. etasje, samt råloft.
Garasjerom som del av boligens 1.etasje, samt biloppstillingsplasser på utside av boligen.

Standard

Boligen bærer sterkt preg av alder/slitasje, og etterhengene vedlikehold. Det må påregnes vesentlige kostnader til utbedringer/oppgraderinger.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:
– Nytt dusjkabinettt i bad i underetasje.
– Nye overflater i deler av underetasjen.
– Nye innerdører i deler av boligen.
– Nye entrèdører.
– Ny støttemur.

2024:
– Ny vedovn.

2020:
– Enkelte nye panelovner.

2017:
– Ny varmtvannsbereder.
– Ny kjøkkeninnredning i 1.etasje.
– Nytt sikringsskap.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1955 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsvegger (Bad / Underetasje)
- Fast inventar (Bad / Underetasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Underetasje)
- Drenering
- Yttervegger
- Takkonstruksjon
- Ytterdører
- Vinduer
- Innvendige dører
- Balkonger, terrasser ol.
- Rom under terreng
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Varme generelt
- Etasjeskiller
- Trapper
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Overflater på innvendig himling

Tilstandsgrad 3:

- Våtromsgulv (Bad / Underetasje) – *utbedring estimert til kr. 100 000 – 200 000,-*
- Helhetsvurdering (Vaskerom / Underetasje) – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 400 000,-*
- Helhetsvurdering (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 400 000,-*
- Helhetsvurdering (Bad / 2. etasje) – *utbedring estimert til kr. 200 000 – 400 000,-*
- Utvendig kledning – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 300 000,-*

- Taktekking og membraner – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 30 000,-*
- Utvendig beslag – *utbedring estimert til kr. 25 000 – 50 000,-*
- Ytterdører – *utbedring estimert til kr. 5 000 – 15 000,-*
- Vinduer – *utbedring estimert til kr. 5 000 – 15 000,-*
- Rekkverk og annen fallsikring – *utbedring estimert til kr. 5 000 – 15 000,-*
- Gulv på grunn – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 200 000,-*
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 20 000,-*
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 150 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 910 000 – 2 195 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Ann-Katrin Hind
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eier: Ann-Katrin Hind ,Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Selveier tomannsbolig (hel)
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikkledning.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikkledning.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3205 Lillestrøm Gnr: 75 Bnr: 238
Eiet/festet:	Eiet
Adresse:	Bråteveien 117, 2013 SKJETTEN

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	23/03/2026		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	26/03/2026		Eiers egenerklæring mottatt på e-post.		
Ambita infoland	31/03/2026		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	24/03/2026		Godkjente plantegninger er tilsendt av megler		

Bygninger på eiendommen

Bolig

Bygningsdata

Byggeår	1955

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Underetasje	140	0	0	0
1. etasje	107	30	0	9
2. etasje	98	0	0	8
Loft	0	0	0	0
Sum bolig:	345	30	0	17
Sum BRA:	375			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Underetasje	Bad, Vaskerom, Entré/gang, Kjellerstue, Fire boder, Gang, To innredet rom		
1. etasje	Bad, Entré/gang, Gang, Kjøkken, Stue, Tre soverom	Garasjerom	
2. etasje	Bad, Trapperom/gang, Kjøkken, Stue, Kott, To soverom		
Loft	Råloft		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. 2. etasje er ikke måleverdig i sin helhet på grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca. 103 m². Loftet er ikke måleverdig grunn av lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal inkludert trappeåpning og innervegger er oppmålt til ca.70 m². Målingen er utført ved bruk av Leica BLK2GO laserskanner, og arealberegningen er utarbeidet av Exact Geo Survey AS. Det oppgitte arealet i tilstandsrapporten er hentet fra målesertifikat levert av Exact Geo Survey AS. Tyder AS kan ikke holdes ansvarlig for eventuelle avvik i de angitte arealene.

Bolig

Lovlighet

Beskrivelse: Det foreligger kun tegninger i forbindelse med tilbygget del i 1974.
Det mangler tegninger for majoriteten av underetasjen.

Boligens 1.etasje og 2.etasje samsvarer med godkjente plantegninger, det er ikke mulig å kontrollere dagens planløsning mot godkjente plantegninger i underetasjen. Rombeskrivelse er utført i henhold til dagens bruk av rommene.

Det er krav om byggemelding/søknad til Plan- og bygningsetaten i kommunen for godkjent endring av kjellere fra bodareal til oppholdsrom.

Boligen er godkjent som en tomannsbolig, i dag fremstår boligen som en enebolig, og er derfor omtalt som dette i rapporten. Ved en eventuell tilbakeføring av boligen til opprinnelig tomannsbolig må det påregnes kostnader til dette. Det er ikke observert noe som tyder på at det er etablert brannskille i boligen.

Lysinnfall: Krav til lysinnfall i oppholdsrom regnes som oppfylt når del av vindu over terreng dekker ca. 10 % av gulvflaten. Kravet er sjelden oppfylt i innredede kjellere, og denne type arealer kan bli godkjent til tross for at kravet ikke er oppfylt fullt ut. Lysinnfall og utsyn i denne kjelleren oppfyller ikke kravet til lysinnfall slik dette er uttrykt i byggeforskriftene.

Kjeller. Arealbestemmelser/måleregler: Arealet i kjeller er angitt som bruksareal/primærareal da det oppfyller de krav til måleverdig areal som fremgår av norsk standard NS.3940. Kravet i.h.t. til standarden er at arealet er innredet til boligformål, og at takhøyden er minst 1.9. m. Forskriftsmessige forhold. Gjeldende byggeforskrifter angir 2.4 m som standard takhøyde i boligareal. I deler av rom, i enkelte rom, og i del av bygning kan det være lavere høyde. Krav om tilfredstillende planløsning medfører at det settes en nedre grense for romhøyde, og omfanget av redusert romhøyde. Det er anbefalt en høyde på 2,0 m. der det er lavest.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Det er fremvist faktura for ny støttemur.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse: Betongfundamenter.
Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.

TG: IU

Radonmåling

Radonmåling er ikke en del av forskrift til avhendingslova, men er likevel beskrevet da det er en del av NS 3600, som er ansett som relevant for denne boligen.
I alle utleieboliger er det krav om radonmåling, men i boliger som kun benyttes av eier, er det ingen krav om radonmåling.
Dersom det ikke er utført radonmåling, anbefales det å undersøke radonkart på nettsidene til Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.
Forhøyde radonforekomster som ikke er oppdaget utgjør en helserisiko og på generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling.

Radon

Beskrivelse:	Det er ikke utført radonmåling i følge eier.	
Tilstandsvurdering:	På generelt grunnlag anbefales det å utføre radonmåling, for å kartlegge om det bør utføres tiltak for å redusere nivået av radon.	TG: IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt en innvendig visuell vurdering på innsiden av grunnmuren, hvor dette er tilgjengelig. Den visuelle vurderingen omhandler i hovedsak og så etter fuktmerker, supplert med målinger der dette er mulig og hensiktsmessig.
Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse:	Det er ikke synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren(med unntak av området rundt utvendig trapp) som kan gi en indikasjon på alder på eventuell drenering og fuktsikring. Alder på drenering er derfor ikke kjent. Boligen ligger i skrående terreng.

Tilstandsvurdering:

I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid på drenering, estimert til 20-60 år. Det må påregnes at dreneringen er av eldre dato.

Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside. Det er påvist indikasjoner på fukt i vegger og gulv i kjeller, forholdet er ikke uvanlig i eldre grunnmurer. Årsaken til dette er sannsynligvis manglende funksjon på drenering og fuktsikring av grunnmur.

Utvendig fuktsikring/grunnmursplasten er avsluttet over terreng ved utvendig trapp, for øvrig er det ikke synlig fuktsikring av grunnmuren.
Det er observert hull/rift i grunnmursplasten. Årsaken må sees i sammenheng med at grunnmursplasten er avsluttet for høyt over terreng og er preget av vær, vind og soltørke. Plasten vil derfor ha noe kortere levetid og vil ikke fungere som tiltenkt. Det må påregnes å utbedre grunnmursplasten.

Det er manglende topplist på utsiden av grunnmuren langs terreng. Det er et krav at det monteres topplist på grunnmursplasten jevnt med terreng. Dette er for å hindre at vann og jordmasser trenger inn inn bak grunnmursplasten. Det bør påses at topplist er montert.

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen. I dette tilfelle er det fall mot bygningen enkelte steder. Forholdet medfører økt risiko for at overvann renner mot bygningen, og kan føre til fuktproblematikk.

TG 2 er gitt på grunn av alder og manglende funksjon på drenering, fallforhold på terreng og fuktsikring av grunnmur. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

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 for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes

TG: 2

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader fra bakkenivå og balkonger/terrasser. Vurderingen omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong.
Grunnmur i lettklinkerbetong.
Bygningen har yttervegger over grunnmur i trekonstruksjon.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen.

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.

Det er observert saltutslag på grunnmurens overflate i underetasjen. Saltutslag kan forekomme av kondens eller når fuktighet trenger gjennom konstruksjoner og transporterer saltmineraler ut til overflaten. Det bør på generelt grunnlag lokaliseres hvor årsaken befinner seg og eliminere denne. Forholdet må sees i sammenheng med "drenering".

Veggkonstruksjonen har ikke tilstrekkelig lufting, som medfører økt risiko for fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med liggende malt/beiset trepanel.
Yttervegger er kledd med stående malt trepanel.

Tilstandsvurdering: Det er i dette tilfellet ikke luftespalte bak alt trepanelet på boligen. I henhold til referansenivået for denne vurderingen, skal det være gjennomgående lufting bak kledningen

Spiker- eller skruehode bør ligge i flukt med treoverflaten. Dype innslag kan skape uheldige vannfeller og bør unngås. I dette tilfelle er spikere i forbindelse med panelet for langt inn i panelet enkelte steder. .

Trepanel med kontinuerlig horisontal skjøt/vannbrett skal ha minimum avstand på 6 mm mot vannbrett for å sørge for lufting og mulighet for at vann kan dreneres. Dersom panelet skal overflatebehandles bør avstanden være minimum 10 mm for å få tilgang til endeveden i ettertid. I dette tilfellet er avstanden mindre. Dette medfører begrenset lufting, økt risiko for oppsug av vann i panelet og kan føre til redusert levetid.

Det er registrert råteskader i kledningsbordene inntil vannbrettene, samt stedvise råteskader i kledning og øvrige bygningsdeler.
Råteskader i bordkledningen vil fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Det må påregnes videre undersøkelser av yttervegg, det kan foreligge skjulte skader i veggen, det kan påløpe ytterlige kostnader.

TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold. Det må påregnes utskifting av råteskade kledning, avstand mellom vannbrett og kledningsbord og lufting må utbedres.

Det er vanskelig å sette ett presist estimat da det er ukjent skadeomfang, og man er nødt til å rive kledningen før man får et helhetlig inntrykk av selve ytterveggen. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-300 000,-

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse:	Saltak i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre takkonstruksjoner. Det er innvendige skråhimlinger i deler av takkonstruksjonen, som ikke gir mulighet for inspeksjon av hele konstruksjonsoppbyggingen. Isolasjonen er ført helt ut i gesimskasser, som medfører at konstruksjonen ikke har tilstrekkelig lufting. Manglende lufting av takkonstruksjonen medfører risiko for kondens, fuktproblematikk, dannelse av istapper og redusert levetid på konstruksjonen. Det er observert hvite merker i takkonstruksjonen, prøvetaking bør utføres for å utelukke muggsopp o.l. som kan utgjøre risiko for inneklima og konstruksjonen. Luken til loftet er ikke diffusjonstett. Årsaken er at luken er eldre, før det var vanlig å benytte diffusjonstette luker i bolighus. Varm inneluft stiger opp via luken og medfører høyere luftfuktighet på loftet. På loftet er luften kald, og inneluften kondenserer når den møter den kalde luften på loftet. Konsekvensen av dette er ofte synlig i form av svertesopp på takkonstruksjonen. På lengre sikt kan dette gi fuktskader i takkonstruksjonen. Luken må skiftes til en diffusjonstett luke, som reduserer fuktig og varm inneluft å trenge inn på loftet. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse:	Yttertaket er i hovedsak tekket med takstein. Deler av yttertaket er tekket med takpapp. Tekkingen er av eldre dato.
Tilstandsvurdering:	Taket er kun besiktiget fra bakkenivå og fra veranda i 2.etasje, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer. Takstein. - I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på 40-50 år. Tekkingen har derfor oppnådd forventet levetid. Takpapp - I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 20-30 år. Etter Tyders egne databaser estimeres det at tekkingen i dette tilfellet har en levetid på ca. 25-30 år. Tekkingen har oppnådd forventet levetid. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. Det er benyttet fuktmåler med pigger i treverk i takkonstruksjonen, og det ble påvist fukt utover normale verdier under befaringen. Det ble målt mellom 9-12% i taktro/takbjelke, i tilknytning til pipegjennomføring ble det målt til ca 16%. Det fremstår som det er utetthetter rundt pipegjennomføringen. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere gir stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen. Årsak til målt fukt kan være kondens, begrenset lufting, lokale utettheter i taktekking rundt pipegjennomføringen. Dette kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 10 000-30 000,-

Utvendig beslag

Beskrivelse:	Takrenner og nedløpsrør i metall og plast. Nedløpsrørene er ledet til drensrør i bakken.
Tilstandsvurdering:	I følge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er normal levetid for takrenner og nedløp i plastbelagt stål 25 - 30 år, og i dette tilfellet oversteget mer enn forventet levetid. Eier opplyser om at det kan "lekke" fra takrenne ovenliggende veranda, det må påregnes å utbedre forholdet. Det er ikke montert snøfangere på taket, Dette gir økt risiko for at snø/is kan falle fra taket og kan medføre personskader og skader på andre bygningsdeler, og det er derfor gitt TG 3. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 25 000-50 000,-

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse:	1. etasje: - Garasjeporter. - Skyvedør til veranda med tolags isolerglass, produsert i 1975. 2. etasje: - Verandadør med tolags isolerglass, produsert i 2002.
Tilstandsvurdering:	Dører er av eldre dato, og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje. TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:	Verandadør med tolags isolerglass, produsert i 1975.
Tilstandsvurdering:	Dører er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Eier opplyser om at verandadør med adkomst fra soverom, ikke lar seg åpne/lukke. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Kostnadsestimat er basert på utbedre åpne/lukke mekanismen. Døren har dog overgått forventet levetid, og det bør vurderes utskifting. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 5 000-15 000,-

Ytterdører

Beskrivelse:	Underetasje: - Isolert ytterdør med glassfelt, produsert i 2024. 1.etasje: - Isolert ytterdør med glassfelt, produsert i 2024.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Vinduer

Beskrivelse:	Underetasje: - Vinduer i tre med enkle glass. - Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1980. 1. etasje: - Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1980. 2. etasje: - Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2002 (stue og kjøkken) - Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1979. Loft: - Vinduer i tre med enkle glass.
Tilstandsvurdering:	Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og trenger justering. Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Majoriteten av vinduene har nådd eller overgått forventet levetid og pærer preg av alder og slitasje. Det må påregnes vedlikeholdstiltak, og enkelte vinduer vil sannsynligvis måtte skiftes ut. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og slitasje. TG: 2

Vinduer

Beskrivelse:	Vindu i bad i 1.etasje.
Tilstandsvurdering:	Vinduet er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. Vindu i bad er plassert innenfor rommets våtsone (<1 m fra dusj). Det skal ikke benyttes treverk (organisk materiale) i våtsoner, da dette kan medføre fukt- og råteskader i vinduet. Eier opplyser om at vinduet, ikke lar seg åpne/lukke. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Kostnadsestimat er basert på utbedre åpne/lukke mekanismen. Vinduet har dog overgått forventet levetid, og bør utskiftes. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 5 000-15 000,-

Innvendige dører

Beskrivelse:	Underetasje: - Glatte innvendige dører. 1. etasje: - Skyvedør til trapperom. - Glatte innvendige dører. 2. etasje: - Glatte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Dører i del av underetasjen som ikke er innredet.
Tilstandsvurdering:	Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Veranda i trekonstruksjon, med adkomst fra stue i 2.etasje, ca.7,5 m². Terrassebord på bjelkelag og levegger i trekonstruksjon. Rekkverk i smijernskonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 88 cm. Veranda i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue og ett soverom i 1.etasje, ca. 9 m². Fliser på betongdekke Rekkverk i smijernskonstruksjon. Verandaen ligger over innredet boligrom. Rekkverkshøyden er målt til ca. 86 cm.
Tilstandsvurdering:	Veranda ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Det er ikke mulig å inspisere tettesjikt, da dekke er flislagt. Et eventuelt vanntett sjikt er av eldre dato. Nevnt forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen og underliggende rom. Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder ifht. forventet levetid på vanntett sjikt og normal slitasje. I samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverk ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Rekkverkshøyden samsvarer likevel med gjeldende forskrifter på tidspunktet for oppføring av bygningen. Dette punktet er ment som en opplysning med hensyn til sikkerhet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav. TG: 2

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Manglende rekkverk på støttemur.
Tilstandsvurdering:	Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m skal sikres med rekkverk. Nivåforskjeller større enn 0,5 meter fra balkong eller terrasse eller tilsvarende ned til terrenget eller til annet underliggende plan eller nivå, kan utgjøre en fare for skade på person ved fall. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 5 000-15 000,-

Gulv på grunn/plate på mark

Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn. Deler av bygningen er oppført med ringmur og bærende trebjelkelag.
Tilstandsvurdering:	Store deler av gulvet er en grovstøp fra byggeår og har derfor ujevnheter. Det bør påregnes å flytesparkle gulvet dersom det skal legges overflater. Ved tidspunkt for oppføring av boligen ble det ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Fuktindikator er benyttet og det er påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier. Forskjellen på høyeste og laveste punkt er målt til ca. 90 mm i innredet trapperom. TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves skjevt. Det er målt et høydeavvik på ca. 90 mm i et innredet rom i underetasjen. Avviket vurderes å ha sammenheng med underliggende trebjelkelag og/eller setninger i ringmur. Det må foretas ytterligere undersøkelser for å kartlegge behovet for utbedringer. Det må gjøres destruktive inngrep i konstruksjon for å fastslå behovet for utbedringer. Kostnadsestimatet vil kunne avvike ved en åpning av konstruksjonen, hvis det foreligger skjulte skader i underliggende konstruksjoner. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 50 000-200 000,-

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:

Underetasjen er «oppdelt» en del er innredet, en del er opprinnelig grovkjeller.

Deler av underetasjen er utforet.
Innside av yttervegger under utvendig bakkenivå er foret ut, og kledd med panel/plater. (organisk materiale).

Øvrige rom i kjelleren har pusset og malte overflater på innside av yttervegger mot terreng. Det er derfor ikke aktuelt med hullborring, eller vurdering av organisk mot grunnmuren. Det forutsettes at overflater på innside av grunnmuren er behandlet med diffusjonsåpne produkter, slik at eventuell fuktighet i muren "luftes" ut i rommene.

Hulltaking er utført i følgende rom : Innredet rom i underetasje.

Tilstandsvurdering:

Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer.

Det er i dette tilfellet avvik på drenering og/eller utvendig fuktsikring av grunnmuren. Dette medfører økt risiko for fukt- og råteskader i utforede vegger og oppforede gulv.

Under hulltakingen ble det registrert at veggoverflater er festet eller limt direkte på betong.
Dette kan føre til muggvekst, råteskader eller misfarging av overflater. Det er utført fuktmålinger med pigger direkte i listverk og veggoverflater, det ble målt til mellom 11-14 %. Fuktinnhold i treverk fra 20% og høyere gir stor risiko for utvikling av sopp og råte i konstruksjonen. Årsak til målt fukt kan være kapillært oppsug i grunnmur og/eller nedsatt funksjon på utvendig drenering/fuktsikring.

Det er i dette tilfellet påvist fukt under befaringen med risiko for utvikling av fuktproblematikk. Forholdet kan utvikles med tiden og kan variere med årstider og nedbørsmengde, og bør holdes under oppsyn. Vedvarende forhøyet fuktinnhold kan medføre behov for tiltak.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Feieluke i Underetasje.
Tilstandsvurdering:	Pipen er av eldre dato. Det bør på generelt grunnlag at eldre teglsteinspiper på sikt bør rehabiliteres med innvendige rør. Det er merker etter "renning" under feieluke og på pipeløp. Dette indikerer trolig at det kan oppstå kondens i pipen, eller at den ikke er regnsikret over yttertaket. Det er krav til at teglsteinspiper skal ha 4 synlige sider, som er pusset, flislagt eller lignende for å kunne avdekke eventuelle sprekkdannelser. Det er også krav til avstand på 10 cm. til brennbart materiale. Eier opplyser at pipeløpet er kledd inn, og at ventilasjonsluken ikke er tilstrekkelig tettet. Dette medfører at det siver røyk eller sot ut fra området rundt pipeløpet i 1.etasje ved bruk. TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold, forholdet må utbedres før pipen skal taes i bruk. Kostnadsestimat er basert på synliggjøring av pipevanger, ved en eventuell rehabilitering av pipeløpet, vil kostnadsestimatet øke. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 10 000-20 000,-

Ildsteder

Beskrivelse:	Underetasje: - Peisovn med glassdør på flislagt felt. 1. etasje: - Peisovn med glassdør på flislagt felt.
Tilstandsvurdering:	Ildsteder er ikke funksjonstestet under befaringen. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i støpejern.
Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato.
Stakeluke er lokalisert i vaskerom i underetasje.
Hovedstoppekran er lokalisert i på vanninntaket i underetasje.

Tilstandsvurdering: Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.

Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da den er av eldre dato, som er vurdert som en risiko ved funksjonstesting.

I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer.

Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Forholdet medfører forhøey risiko for vannlekkasjer.

Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkkenet, forholdet medfører forhøyet risiko for skader ved en eventuell vannlekkasje.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

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

TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse: Avløpsrør i støpejern.

Tilstandsvurdering: I vaskerommet i underetasjen, i tilknytning til avløpsrør i støpejern fra overliggende bad, er det registrert saltutslag og høye fuktverdier ved fuktsøk med fuktindikator i himling og på begge sider av tilstøtende vegg. I sluket på overliggende bad over er det observert rustdannelser i sluket. Det tyder på at det er en lekkasje fra avløpsrøret. Avløpsrøret er også av eldre dato, og har oversteget forventet levetid.

TG 3 er gitt på grunn av nevnt forhold. Det må foretas ytterligere undersøkelser, og det må utføres destruktive inngrep i nærliggende konstruksjoner for å fastslå omfanget for utbedring. Det er stor risiko for ytterligere skjulte skader i etasjeskiller, og underliggende/nærliggende bygningsdeler. Estimatet kan avvike ved funn av skjulte skader.

TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 50 000-150 000,-

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på ca. 300 liter, produsert i 2017, montert i vaskerom i underetasjen. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:

Underetasje:
Vaskerom
- Friskluftsventil på yttervegg.

Bad:
- Oppdriftsventilasjon.
- Luftespalte under dør.

Friskluftsventiler på yttervegger i innredet rom og en bod.

1.etasje
Kjøkken:
- Ventilator i kjøkken med avtrekk gjennom yttervegg.

Bad:
- Oppdriftsventilasjon.
- Luftespalte under dør.

Friskluftsventil på yttervegger i øvrige rom i 1.etasje med unntak av ett soverom.

2.etasje:
Kjøkken:
- Kullfilterventilator.

Bad:
- Oppdriftsventilasjon.
- Luftespalte under dør.

Friskluftsventil på yttervegg i ett soverom og trapperom.
Friskluft via spalteventiler i vinduer i stue og kjøkken.

Tilstandsvurdering:

Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova.

I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk fra våtrom og kjøkken.

Det er ikke ventiler i samtlige rom i underetasjen, det bør være ventiler i alle rom i underetasjer bygget på denne måten.
Det mangler friskluftsventil/luftespalte i vindu i ett soverom i 1.etasje.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold kan medfører redusert luftsirkulasjon.

TG: 2

Varme generelt

Beskrivelse:

Luft til luft varmepump, produsert i 2015.

Tilstandsvurdering:

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Det er ikke utført service på pumpen, samt at pumpen har oversteget halvparten av forventet levetid.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Etasjeskiller

Her er det vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: 1. etasje: Stue og ett soverom. 2. etasje: Stue og ett soverom.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i 1.etasje og 15 mm i 2.etasje, samt at det er stedvis målt høydeforskjeller på over 10 mm på en lengde på 2,0 m. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600, som angir skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde skal ha tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse:	Innvendige trapper i trekonstruksjon.
Tilstandsvurdering:	Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt nevnt forhold. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning i 1.etasje. Kjøkkeninnredning fra 2017 ifølge eier. Kjøkkeninnredning med fronter i høyglanset utførelse. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Ventilator med avtrekk gjennom yttervegg. Induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og mikrobølgeovn er integrert i innredning, frittstående kjøl/frys. Kjøkkeninnredning i 2.etasje av ukjent dato. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Fliser på vegg over benkeskap. Benkeplate med kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Kjøleskap og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Frittstående stekeovn og keramisk topp.
Tilstandsvurdering:	Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier. Kjøkkeninnredning 1.etasje: Det var krav om automatisk vannstopper, samt komfyrvakt ved oppussing av kjøkkenet. Dette er ikke montert. TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. Kjøkkeninnredning 2.etasje: Det var ikke krav om automatisk vannstopper og komfyrvakt, det anbefales at dette monteres. TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt nevnt forhold. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innredet del av underetasjen: - Innvendige overflater i øvrige deler av underetasjen er belagt med laminat. 1. etasje: - Parkett i kjøkken - Vinylbelegg i entrè/gang - For øvrig er innvendige gulvoverflater belagt med laminat. 2. etasje: - Innvendige gulvoverflater i 2.etasje er belagt med vinyl og laminat.
Tilstandsvurdering:	Det er hakk/merker i overflater, samt noe spenn/knirk. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Oppforet gulv i deler av underetasjen. Overflater i "grovkjeller" er belagt med tepper og ulike typer belegg. Betongoverflater i kjeller er beskrevet i punkt "gulv på grunn"
Tilstandsvurdering:	Kjellergulv som er foret opp med organisk materiale (treverk), isolert og kledd med gulv/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet inneholder fuktighet. Betonggulv i eldre kjellere bør derfor males/flislegges el. lign. Tepper på gulv i kjeller kan forhindre betonggulvet naturlige utlufting av fukt. Teppe på betong er å anse som en risikokontruksjon iht. inneklima og det anbefales å skifte ut tepper med ikke-organiske gulvoverflater. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	1. etasje: - Tapetserte overflater. - Sparklet og malte overflater på plater/murpuss. 2. etasje: - Sparklet og malte plater. - Tapetserte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det er hakk/merker i overflater. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Innredet del av underetasjen: - MDF-panel og tapetserte overflater. Øvrige deler av underetasjen: - Trepanel. - Pusset og malte overflater. - Betongoverflater. Alder/slitasje.
Tilstandsvurdering:	Overflater i innredet del av kjeller er lim/festet direkte i betongen, i en eldre kjeller med gammel drenering medfører dette økt risiko for fuktproblemer, da eventuell fukt fra grunn eller kondens ikke kan ventilere ut bak overflatene. Dette kan gi misfarging, muggvekst og råteskader på materialer, samt redusert levetid for overflater og tilstøtende konstruksjoner. Overflater i "grovkjeller" er preget av alder og slitasje. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Innredet del av underetasjen: - Takess. 1. etasje: - Sparklet og malte plater. - Takessplater. 2. etasje: - Sparklet og malte plater. - Takessplater. Himlingshøyder ca. 2,36 m målt i entré, underetasje ca. 2,00 m målt i bod, underetasje. ca. 2,50 m målt i stue, 1. etasje ca. 2,50 m målt i stue, 2. etasje
Tilstandsvurdering:	Det er enkelte hakk/merker i overflater. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Boder og gang i underetasje. - Pusset og malte overflater. - Himlingsplater. - Betongoverflater
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av generelt noe slitte overflater med merker og rifter. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
I henhold til forskrift til avhendingslova, skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse:

Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Det er totalt tre sikringsskap i boligen, et sikringsskap i hver etasje.

Underetasje:
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entrè/gang.

1.etasje:
- Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré/trapperom.

2.etasje.
- Sikringstavle med automatsikringer, montert i trapperom.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Finnes kursfortegnelse.
- Når ble det sist gjennomført el-tilsyn i boligen? Ukjent.

Tilstandsvurdering:

Boligen har tre sikringsskap, og det foreligger ingen dokumentasjon eller informasjon om tidligere arbeid på det elektriske anlegget. Det fremstår som at deler av det elektriske anlegget er av eldre dato.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget eller for eventuelle oppgraderinger. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Anlegget må kontrolleres av en el-takstmann. Det må påregnes kostnader til dette, samt til eventuelle utbedringer etter endt kontroll.

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, Underetasje

Beskrivelse:

Bad av ukjent dato.
Det må påregnes kostnader til utbedringer.

Våtromsgulv – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert.

Tilstandsvurdering: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder.

I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det mindre enn dette kravet, samt at det ikke er fall på gulvkonstruksjonen og det ble registrert at membran ikke er klemt ved dørterskelen.
Forholdet medfører risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.

TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 3

Utbedringskostnad: kr. 100 000-200 000,-

Våtromsvegger – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen mer enn forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter.

Tilstandsvurdering: Innredningen har fuktskader/svelling.
TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold. TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Dusjkabinett.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Gulvstående klosett og servant.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking bad – Bad, Underetasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering: TG: IU

Våtrom - vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, eller vurdert som unødvendig av forskjellige årsaker, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Det blir normalt ikke boret hull i forbindelse med vaskerom som ikke har overflater eksponert for vann som dusj eller lignende. Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Helhetsvurdering – Vaskerom, Underetasje

Beskrivelse:	Vaskerom av eldre dato. Betongoverflater, med sluk i støpejern. Utslagskum og opplegg for vaskemaskin.
Tilstandsvurdering:	Vaskerom av eldre dato. Rommet bærer sterkt preg av alder, slitasje og fuktpåkjenning Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er antakelig i hovedsak av eldre dato, og slitasje må på regnes p.g.a. alder. Rommet har ikke vanntett sjikt, og det er noe begrenset fall til sluk, samt ujevnheter i gulvkonstruksjonen. Det er observert indikasjoner på fukt gjennomtrenging fra overliggende rom (bad) Fuktindikator er benyttet og det er påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier i gulv, vegger og himling, forholdet må for øvrig også sees i sammenheng med drenering og gulv på grunn. I referansenivået for denne rapporten er det angitt av det skal være tilstrekkelig luftsirkulasjon. Dette lar seg ikke gjøre uten elektrisk/mekanisk avtrekk. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Våtrommet må totalrenoveres, og alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 200 000-400 000,-

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Helhetsvurdering – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i støpejern. Baderomsplater på vegger. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Servant, gulvstående klosett og dusj i badekar. Varmekabler. Oppdriftsventilason. Luftespalte under dør. Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja, ikke tilfredsstillende avtrekk.
Tilstandsvurdering:	Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder. Det er ikke fall på gulvkonstruksjonen. Det er observert rust i sluket. Det er enkelte hull etter tidligere innredning i baderomsplater. Det er bom under fliser. Det er registrert indikasjoner på fukt gjennomtrenging i underliggende rom. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Våtrommet må totalrenoveres, og alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 200 000-400 000,-

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Helhetsvurdering – Bad, 2. etasje

Beskrivelse:	Fliser på betong. Sluk i støpejern. Baderomsplater på vegger. Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter. Servant, gulvstående klosett og dusj i badekar. Varmekabler. Oppdriftsventilason. Luftespalte under dør. Er avtrekk undersøkt med ark eller røykampull? Ja, ikke tilfredsstillende avtrekk.
Tilstandsvurdering:	Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen for øvrig er av eldre dato, og slitasje må påregnes p.g.a. alder. Det er ikke fall på gulvkonstruksjonen. Det er observert rust i sluket. Det er enkelte hull etter tidligere innredning i baderomsplater. Det er bom under fliser. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen. Våtrommet må totalrenoveres, og alle forhold knyttet til tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 200 000-400 000,-

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere/kjøpere et betryggende og korrekt informasjonsgrunnlag før boligkjøp, og gi selgere en korrekt fremstilling av egen bolig, med det målet å unngå konflikt i etterkant av bolighandelen. Tryggere bolighandel og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I denne rapporten er det gjort vurdering av de bygningsdeler som er definert i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As, bransjen generelt og rettspraksis anser som relevante ved avhending av boligeiendom. Referansenivået for tilstandsvurderinger er byggeår med tilhørende tekniske forskrifter, tryggere bolighandel og NS 3600:2018.

Tilstandsvurderingen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i tryggere bolighandel. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking, der dette er påkrevet i forbindelse med våtrom og rom under terreng. Dersom det ikke er foretatt hulltaking, opplyses det om grunnen til dette.

Takstmannen skal i utgangspunktet flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for tunge tepper, møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Tepper og lignende flyttes ikke på, hvis hensikten kun er besiktigelse av gulvoverflaten under teppet, uten mistanke om skader. Det samme gjelder for bilder, malerier og lignende som henger på veggoverflater.

Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken og terrasser, hvis ikke stige er fremsatt ved befaringen og alle HMS forhold er ivaretatt. For undersøkelser og arbeid i høyden gjelder arbeidstilsynets retningslinjer. Dersom det er høyere enn 2 meter, skal utførende ha fallsikring for å undersøke bygningsdelene. Takstmannen benytter ikke fallsikringsutstyr for arbeid i høyden ved en normal tilstandsrapport, da det ikke er mandat til dette i henhold til tryggere bolighandel eller NS 3600:2018.

Elektriske anlegg vurderes på et veldig enkelt nivå. I henhold til tryggere bolighandel skal det ikke settes tilstandsgrad på elektriske anlegg. Dette inkluderer varmekabler og andre varmekilder. Varmekilders funksjon kontrolleres ikke av takstmannen under befaringen. Installasjoner som downlights eller lignende, demonteres ikke i forbindelse med besiktigelsen. Det anbefales generelt å få utført en el.-takst/el.-kontroll ved alle boligsalg, da takstmannen ikke har fagkompetanse på el.anlegg, og det kan derfor ikke regnes med at takstmannen kan avdekke feil, eller stå ansvarlig for feil på det elektriske anlegget.

Pipe og ildsteder besiktiges visuelt på overflater under befaringen, og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid,

feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.
TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
Oppmåling av areal etter Norsk Standard, Areal- og volumberegning av bygninger (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Rettigheter:

Denne rapporten er utarbeidet av Tyder AS, som innehar samtlige opphavsrettigheter til rapportens innhold. Bruksrett til rapporten er begrenset og gis utelukkende til den betalende oppdragsgiver og/eller tilknyttet eiendomsmegler, og kun for det formål rapporten opprinnelig er bestilt for.
Rapporten kan ikke, helt eller delvis, overdras, videreformidles, gjenbrukes eller på annen måte benyttes av tredjepart uten forutgående skriftlig samtykke fra Tyder AS.
Enhver bruk av rapporten utover det avtalte formålet forutsetter at Tyder AS er varslet på forhånd og har gitt uttrykkelig skriftlig godkjenning. Manglende etterlevelse anses som et brudd på Tyder AS' rettigheter, og Tyder AS kan ikke bli holdt ansvarlig.

EXACT
Passion for precision

SERTIFIKAT FOR MÅLING OG AREALBEREGNING

Arealberegning følger Norsk Standard NS 3940 2023. Arealberegningen viser boligens areal på måletidspunktet. Ved renovering eller endringer i boligens utforming, kan beregnet areal endres.

Målingen er utført med en Leica BLK2GO laserskanner. Fra skanningen får man en punktsky som brukes til å ta ut nøyaktige dimensjoner på boligen. Ved hjelp av CAD-program beregnes og vises aktuelle arealer.

Nøyaktighet for målingen: Laserskanner 3D-punktnøyaktighet på 10 mm; Tegningsnøyaktighet på 10 mm, på skrå vegger 25 mm.

Adresse Braateveien 117

Tegningen utført 25.03.2026

Areal

Kjeller

BRA-i (Bruksareal)	140 kvm
ALH (Areal med lav himlingshøyde)	0 kvm
GUA (Gulvareal)	140 kvm
TBA (Terrasse- og balkongareal)	0 kvm

Etasje 1

BRA-i (Bruksareal)	107 kvm
BRA-e (Bruksareal)	30 kvm
ALH (Areal med lav himlingshøyde)	0 kvm
GUA (Gulvareal)	137 kvm
TBA (Terrasse- og balkongareal)	9 kvm

Etasje 2

BRA-i (Bruksareal)	98 kvm
ALH (Areal med lav himlingshøyde)	5 kvm
GUA (Gulvareal)	103 kvm
TBA (Terrasse- og balkongareal)	8 kvm

Loft

BRA-i (Bruksareal)	0 kvm
ALH (Areal med lav himlingshøyde)	70 kvm
GUA (Gulvareal)	70 kvm
TBA (Terrasse- og balkongareal)	0 kvm

Oslo – hovedkontoret
Østre Aker Vei 24, 0581 OSLO
Tel: +47 - 22 88 58 70
post@teamexact.com

Exact offers surveying services within the physical infrastructure sector in northern Europe.
We develop our own ideas – and those of others – and turn them into reality.
www.teamexact.com

Sum

BRA-i (Bruksareal)	345 kvm
BRA-e (Bruksareal)	30 kvm
ALH (Areal med lav himlingshøyde)	75 kvm
GUA (Gulvareal)	450 kvm
TBA (Terrasse- og balkongareal)	17 kvm

Avvik på opptil 1% i målingene fra det faktiske kan forekomme. Exact Geo Survey AS er ikke ansvarlig for indirekte skader som oppstår som følge av resultatet.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 18.03.2026 12:17

Eiendom 3205-75/238

Bruksnavn					
Type	Grunneiendom	Etablert dato	10.06.1953	Andel	
Kommunenr	3205	Oppgitt areal	2403 (Målebrev)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	75	Beregnet areal	2394,9	Anmerket klage	Nei
Bruksnr	238	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr		Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Bråteveien 117	2013 Skjetten	Skjetten 7	Gamle Skjetten	Strømmen

Forretninger (4)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
10.06.1953	Skylddeling	3205-75/238	Mottaker	2403
		3205-75/34	Avgiver	-2403
16.06.2016	Oppmålingsforretning	3205-75/732	Berørt	0
		3205-75/238	Berørt	0
		3205-75/34	Berørt	0
		3205-75/474	Berørt	0
01.01.2020	Omnummerering	3205-75/238	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3205-75/238	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Tomannsbolig, horisontaldelt

Bygningsnr	150901065			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	08.06.1954	Areal, bolig (bruk/brutto)	338/0	Avløp	
Tatt i bruk	01.11.1955	Areal, annet (bruk/brutto)	0/0	Oppvarming	
Boliger	2	Areal, totalt (bruk/brutto)	338/0	Energikilde	
Etasjer	3	Areal, (bebygd/ubebygd)	0/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	169	4	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	58	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	1	137/0	0/0	137/0
H02	Hovedetasje	1	65/0	0/0	65/0
K01	Kjelleretasje	0	136/0	0/0	136/0



TEGNFORKLARING

- Eiendomsrenser
- Formålsgrenser bolig
- Byggegrenser
- Eksisterende koter
- Nye koter
- Nye stier
- Støyskjerming
- Areal til støyskjerming
- Bebyggelse
- Terrasse
- Vei
- Fortau/GS
- Manøvrering/parkering
- Mur
- Areal til renovasjon
- Plen
- Grøntareal
- Busk
- Tre

FAG	SAKSNUMMER	TEGNR.	REVISJON
L	19025	901	R07

Revisjon/endring	Dato	Sign.	Kontr.	Rev.
Justering av renovasjon	03.09.2024	JS	GP	R07
Tegnforklaring og plassering av bygg	27.02.2024	JS	GP	R06
Støyskjerming og tegnforklaring	20.12.2023	JS	GP	R05
Justeringer av renovasjon, plangrense, beliggenhet BF8 og koter	24.10.2023	JS	GP	R04
Lagt inn avfallsbrønner	04.07.2023	JS	GP	R03
Justeringer grenser BF5B	15.12.2020	CØA	GP	R02
Illustrasjonsplan	03.12.2019	CØA	GP	R01

OPPDRAGSGIVER
FEIRING BRUK AS

Filnavn	Ansv. prosj.	Tegnet	Godkjent	Dato	Målestokk
L-19024-901	GP	CØA	GP	04.07.19	A1 1:750 A3 1:1500

PROSJEKT
Bråtevelen / Tømtevelen

Tegningens gjelder
ILLUSTRASJONSPLAN

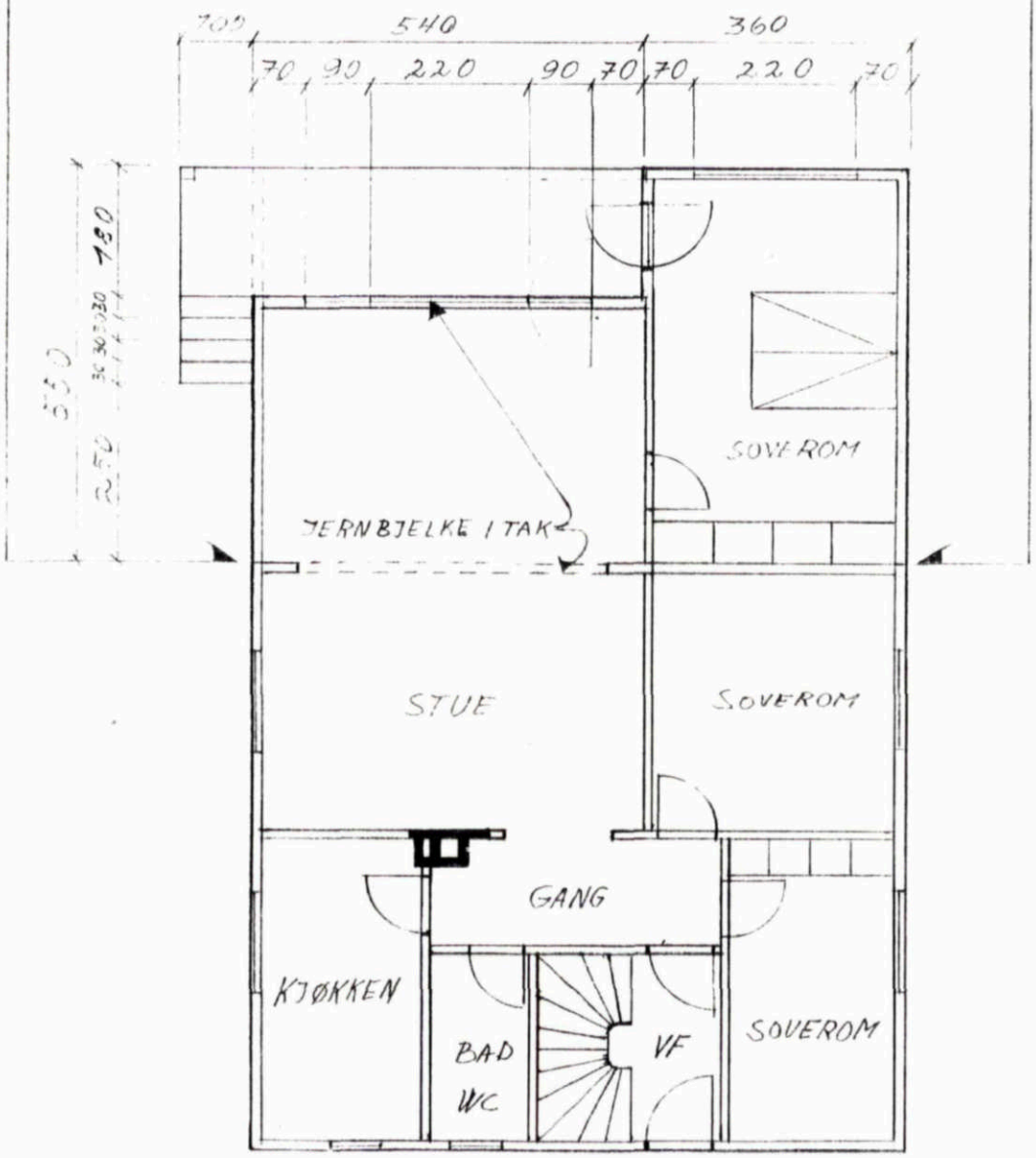
PROSJEKTFASE
Planendring etter enklere prosess

grindaker
Grindaker as Landskapsarkitekter
Wallsgata 2b 0368 Oslo
Postboks 5314 Majorstua 0303 Oslo
tel.: 23 11 14 40 fax: 23 11 14 41

FAG	SAKSNUMMER	TEGNR.	REVISJON
L	19024	901	R07

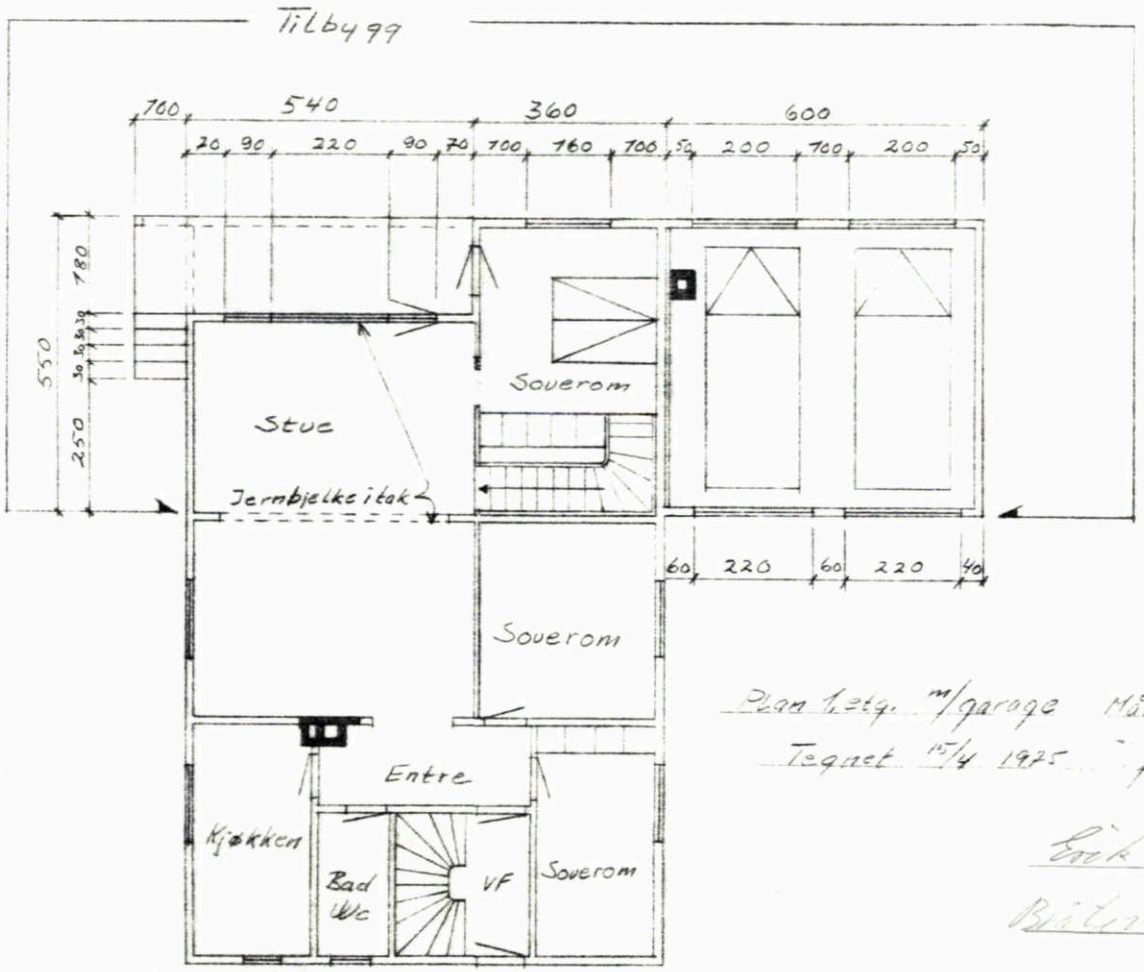
Köpke Erik
Bråtevn 117
Strömmen

TILBYGG



PLAN

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bil. nr. 3 til
Sak nr. 472 /1974



Plan 1.etg. m/garage Mål 1:100

Tegnet 15/4 1975 Bårtvedt

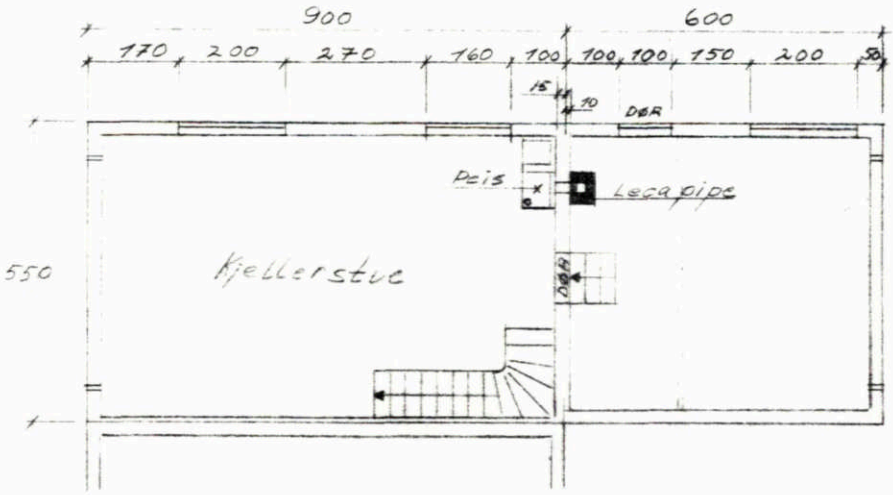
Erik Kopka

Bårtvedt 117 Skjetten

4

288/75

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3 til
Sak nr. 288/19 75



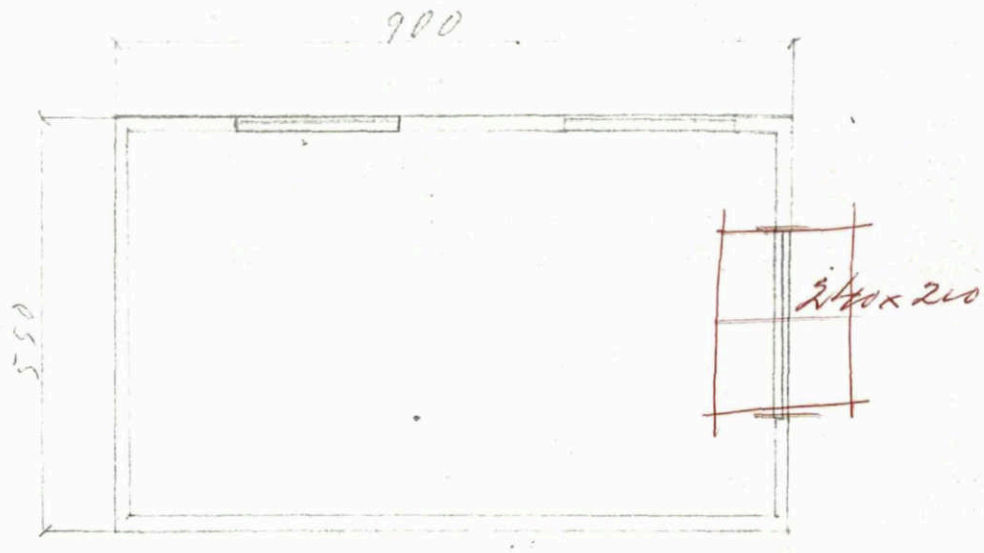
Kjellerplan Mål 1:100

Tegnet 15/4 1975 Bråthen

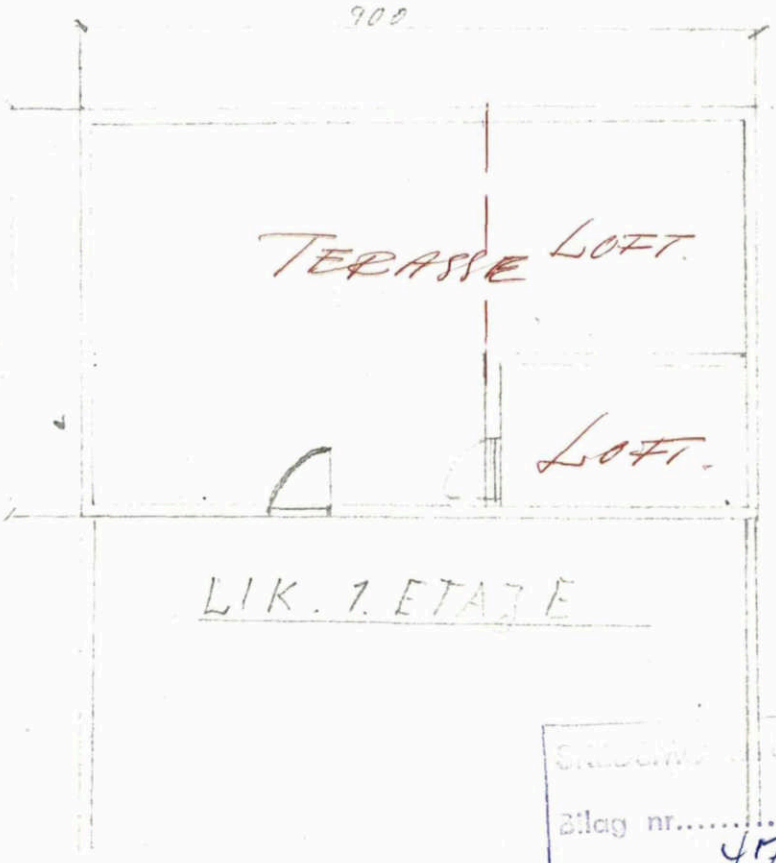
Erik Krogh
Bråtveien 117 Skjetten

E. Köpke.

TILBYGG-GARASJE



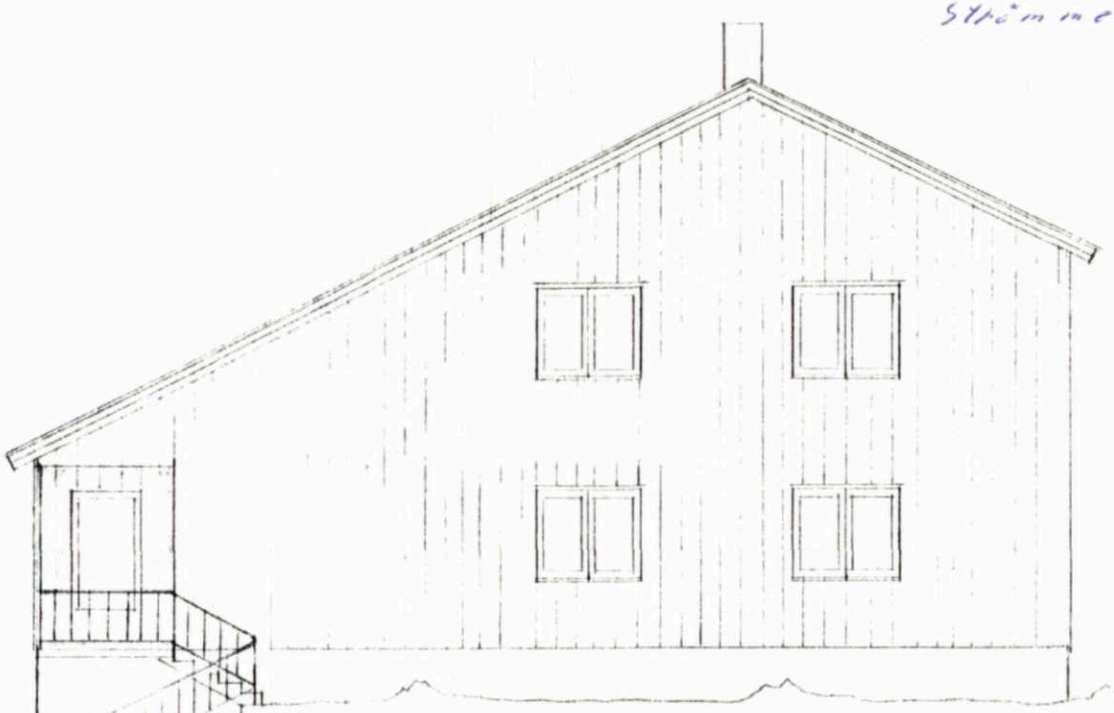
TILBYGG 2. ETASJE



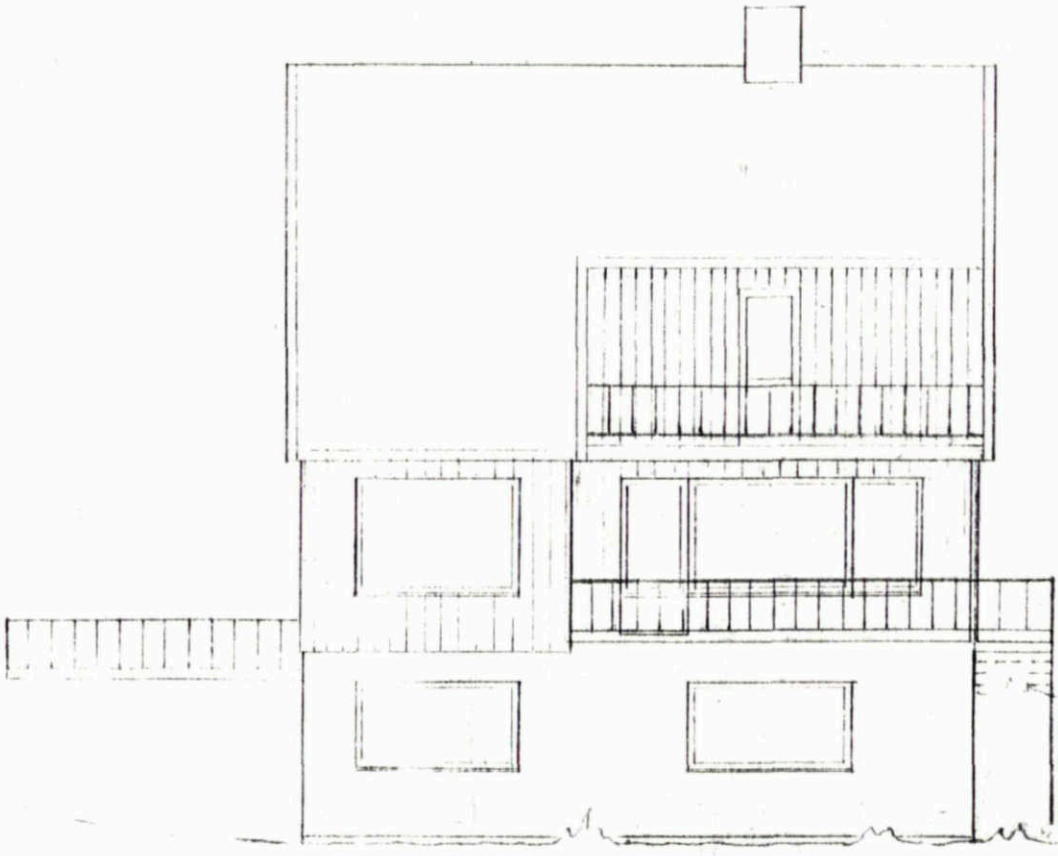
LIK. 1. ETASJE

Bilag nr. 4
Sak nr. 472/1974

Köpke Erik
Bråtevn 117
Strömmen



FASADE MOT SYD

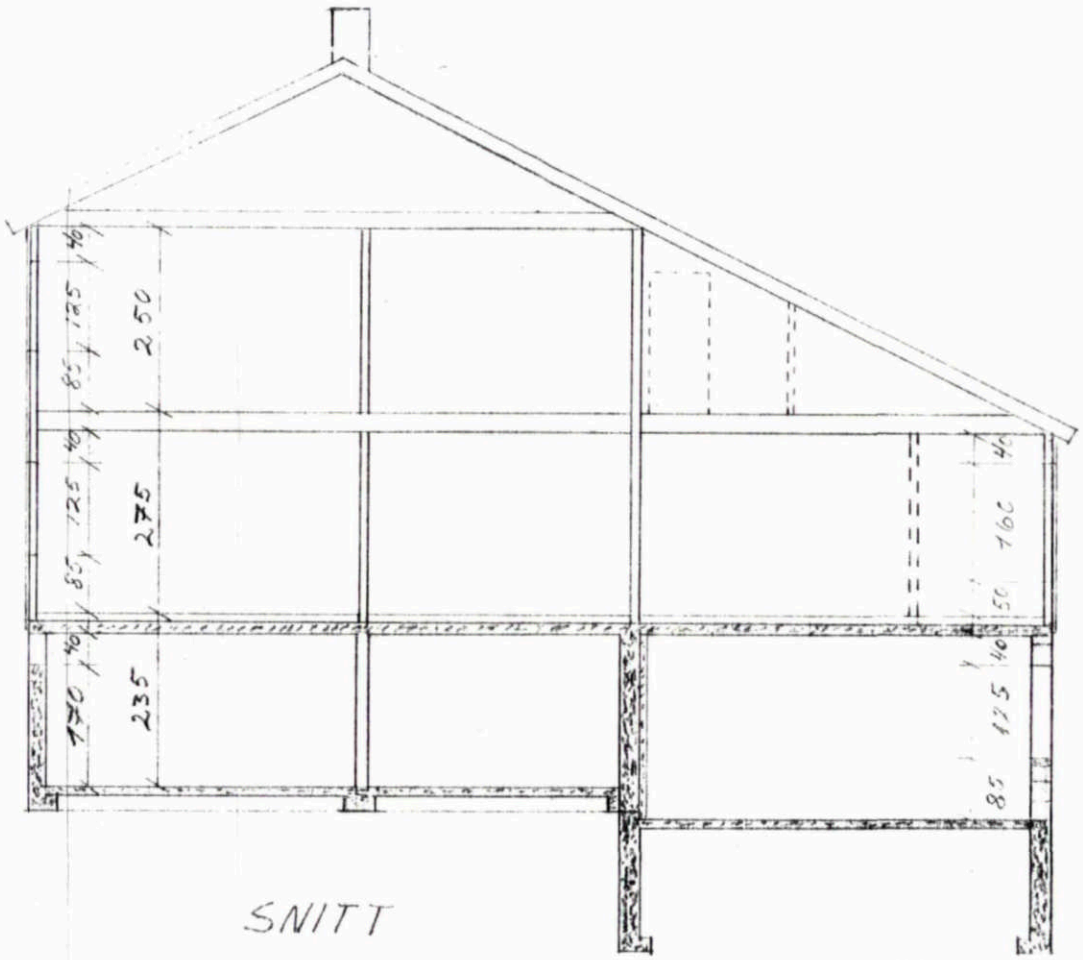


FASADE MOT VEST

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 5 til
Sak nr. 472 /1974

BYGGHERRE Höpke Erik

STED Bråtern 112 Strömmen TOMT 75/238



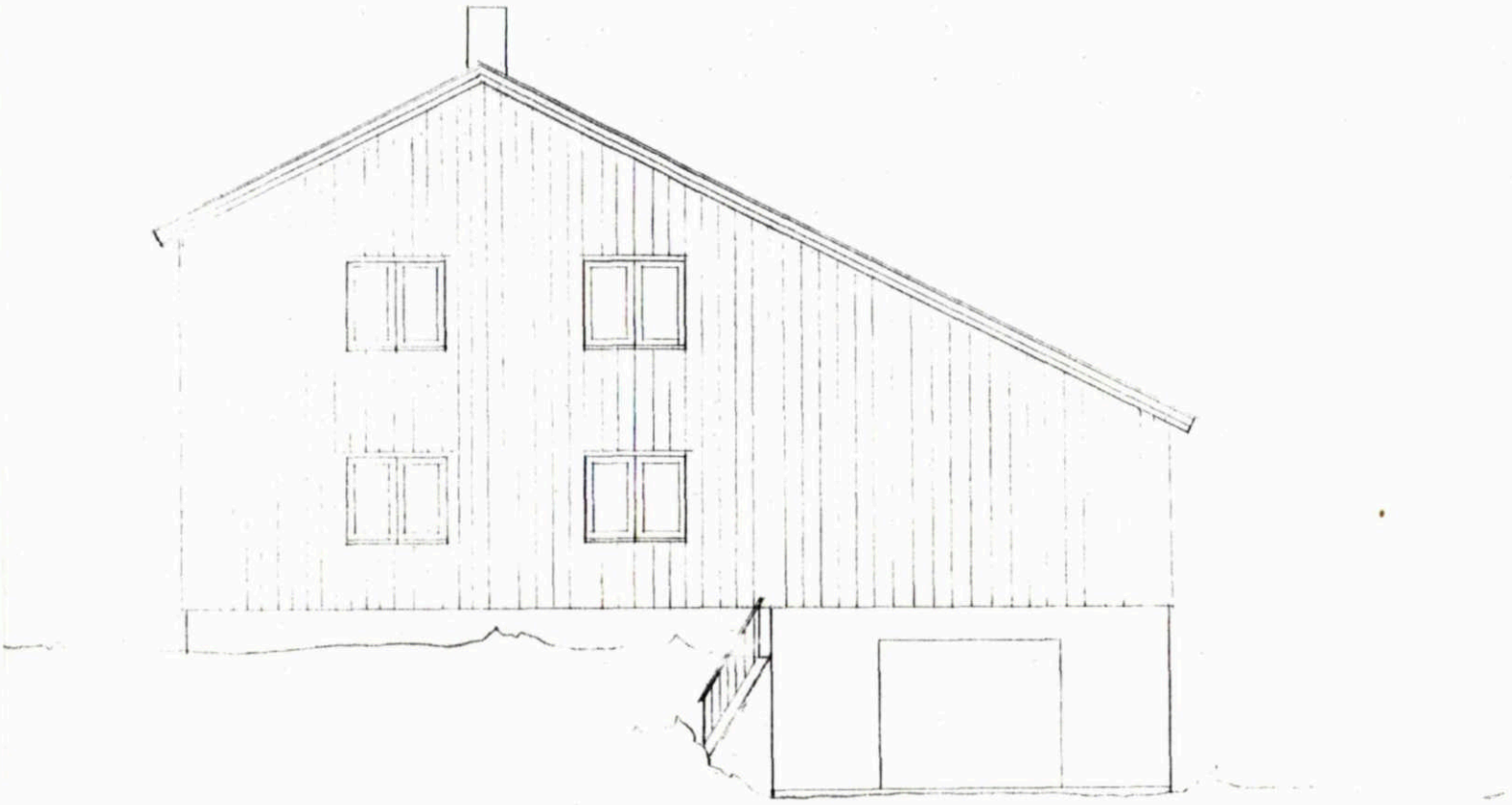
SNITT

PLAN OG SNITT, MÅL 1:100

TEGNET AV TORE BRÅTHEN 30-1-74

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bil. nr. 4 til
Sak nr. 472 /1974

BYGGHERRE	Köpke Erik
STED	Bråtevh 117 Strömmen TOMT 75/238

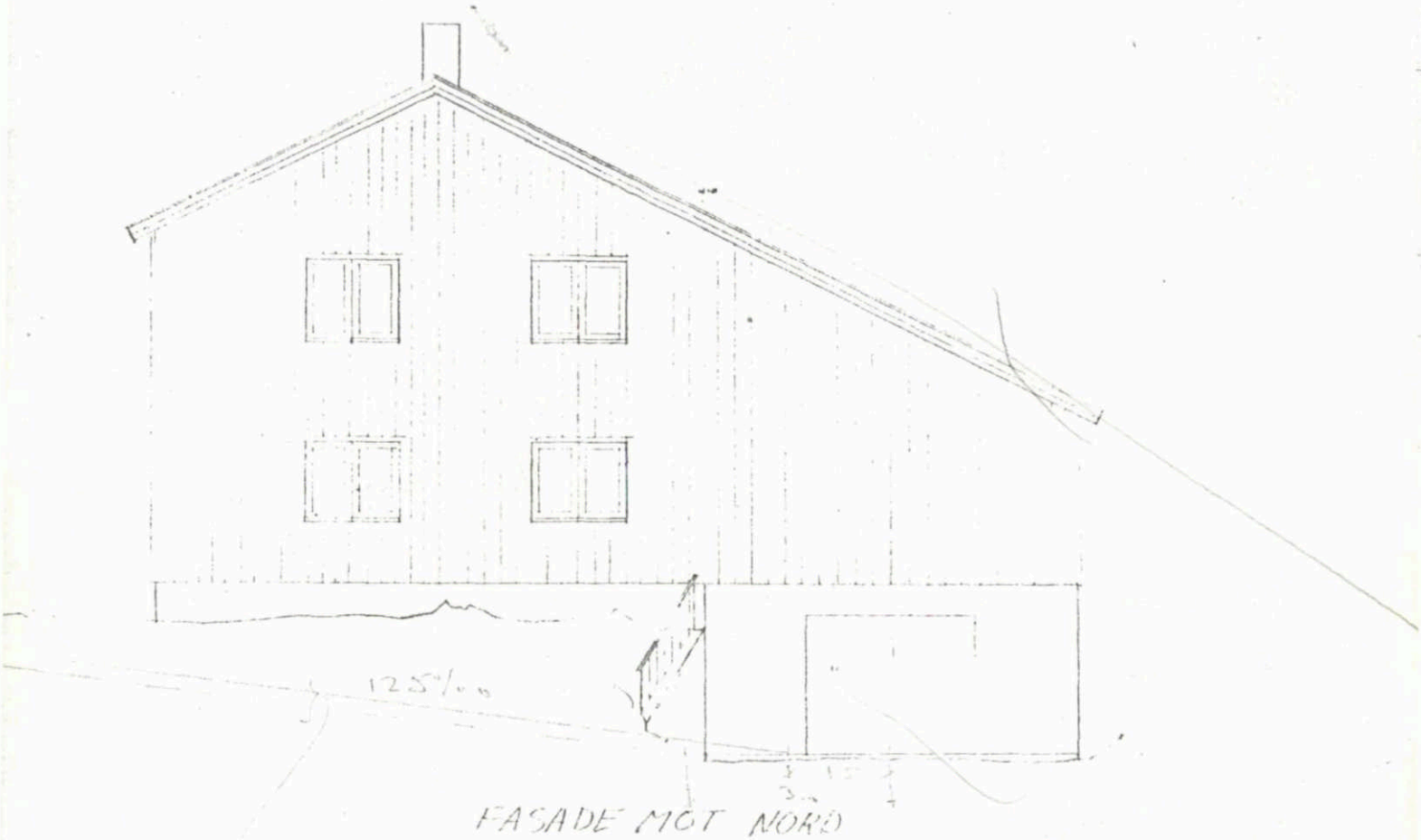


FASADE MOT NORD

FASADER	MÅL 1:100
TEGNET AV TORE BRÅTHEN 30-1-74	

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bil. nr. 6 til
Sak nr. 472/1974

BYGGHERRE
STED TOMT



FASADE MOT NORD

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 6
Sak nr. 472 /19 74

FASADER MÅL 1:100
TEGNET AV TORE BRÅTHEN 30-1-74

Bråthen 117, 75/223

J. nr. 1774/74 Sak nr. 472/74

Ansvarshavende:	Eier:
Hans Olsen	Erik Køpke
Bråteveien 101 2010 Strømmen	Bråteveien 117 2010 Strømmen

Byggetillatelseskort

for det på

G.nr. 75 B.nr. 238 Gate Bråteveien 117 Nr. .....

og under møte i Skedsmo Bygningsråd den 27/8.74 approberte byggearbeider

tilbygg til bohus

Ifølge bygningsloven av 22. februar 1924, har den ansvarshavende under straffeansvar, for bygningsrådet, skriftlig, minst 2 dager forut å rekvirere besiktigelse:

NB. Før graving påbegynnes må utstikkingen av huset være godkjent.

1. Når grunnen er utgravet (fundamentering, pilarer)
2. Når drensledning og avløp for grunnvann er lagt (før tildekking)
3. Når kloakkledninger er lagt (før tildekking)
4. Av all armering (før støping)
5. Av alle jernkonstruksjoner (før innkledning)
6. Av isolasjon av enhver form, utvendig mur, kjeller, murkrone, gulv, vegger og tak
7. Dytting av dører, vinduer (før tildekking)
8. Av ethvert bjelkelag
9. Av trekonstruksjon (når skråband er påsatt)
10. Av takkonstruksjon
11. Når oppførelse av peiser og større ildsteder skal påbegynnes
12. Før støping av badegulv
13. Før innmurte badekar oppsettes
14. Leilighetsvise besiktigelser av forskjellig art
15. Når huset menes ferdig til å kunne tas i bruk (innflytningsattest)
16. Ferdigbesiktigelse

NB. Dette kort samt byggeanmeldelsen med tegninger skal forefinnes på byggeplassen. Alle meldinger må innsendes gjennom den ansvarshavende.

Innstilles et påbegynt arbeide i lengre tid enn 2 måneder, må det ikke gjenopptas før bygningssjefen er skriftlig underrettet.

Skedsmo Bygningsråd, den 24. april 1975

SKEDSMO KOMMUNE
Bygningskontoret

R. Michelet

Strømmen Snartrykk A/S

DATO FOR BESIKTIGELSE	ANMERKNINGER	BESIKTIGET AV
18-7-75	Kl. grunn leir.	
15/9-75	Kl. bindingsverk, takverk.	

SKEDSMO KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
Torget 5, Lillestrøm
Sentralbord: Lillestrøm 71 12 20

112.50. 17/1.75

Approbasjon

J. nr. 1774/74 Sak nr. 472/74

Ad. Byggeanmeldelse av 4/6.74 på tilbygg til bohus

Byggested Bråteveien 117, gnr. 75, bnr. 238

Eier Erik H. Køpke Anmelder

Byggemelding med vedlagte ..... stk. tegninger godkjennes under forutsetning av at gjeldende bygningslov, med tillegg og forandringer og byggeforskrifter, bygningsvedtektene for Skedsmo samt følgende spesielle betingelser følges:

Garasjen må brannsikres.

Soverom og blindloft ventileres.

Dersom eksisterende avkjørsel flyttes, må vegsjefens godkjennelse foreligge.

Avkjørsel skal ikke flyttes.

BYGGEARBEIDET MÅ IKKE PÅBEGYNNES FØR BYGGETILLATELSESKORT ER LØST.
Før byggetillatelseskort utstedes, må:

1. Ansvarshavende være godkjent.
2. Avgifter for tilsyn m. v. være betalt.
3. Forsyningsmyndighetenes tillatelse foreligge.
4. Ingeniørvesenets melding hertil om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet foreligge.
5. Eventuelle tinglyste erklæringer være avgitt, kfr. ovenfor.
6. Gravetillatelse for tomten være undertegnet.
7. Rørleggerarbeidet være anmeldt av rørlegger og godkjent.
8. Redegjørelse for konstruksjoner m. nødvendige tegninger og beregninger være innsendt i 2 ekspl.
9. Eventuelt fyringsanlegg/ventilasjonsanlegg være anmeldt særskilt.

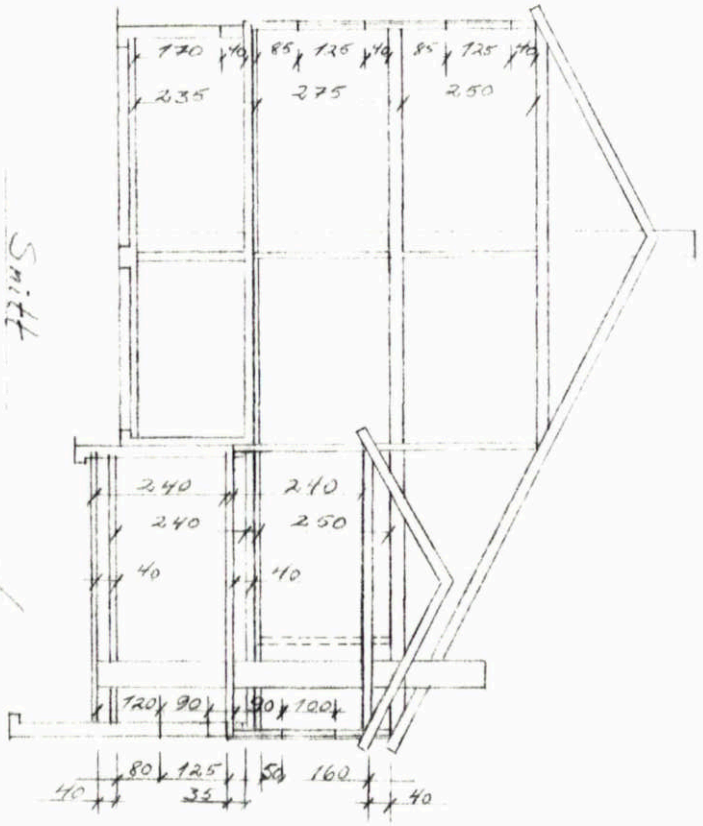
Skedsmo Bygningsråd, den 27. august 1974

SKEDSMO KOMMUNE
for Bygningsrådet

.....

A. Lund

Snartrykk A/S — Strømmen



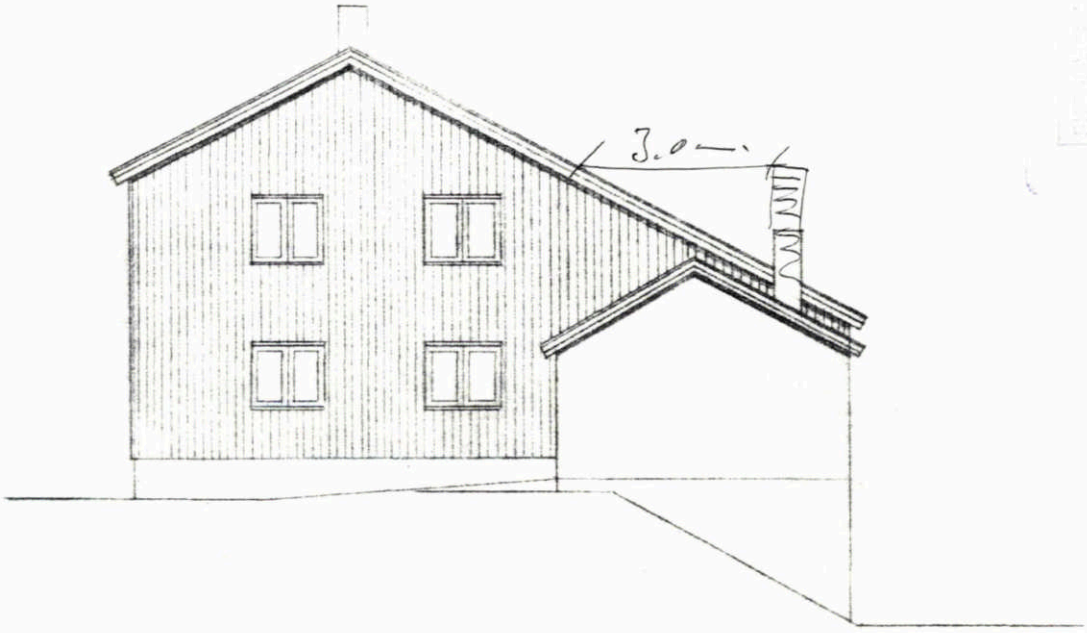
Smith

Terrasse 15/12 1975

Erik Kjølseth

Brattåsen 112 Skjetten

SKEDSMO BYGNINGSTEGN
Ekspl nr. 5
Sak nr. 288/19 75



Erik Kopski

Bråtevn. 117 Skjetten

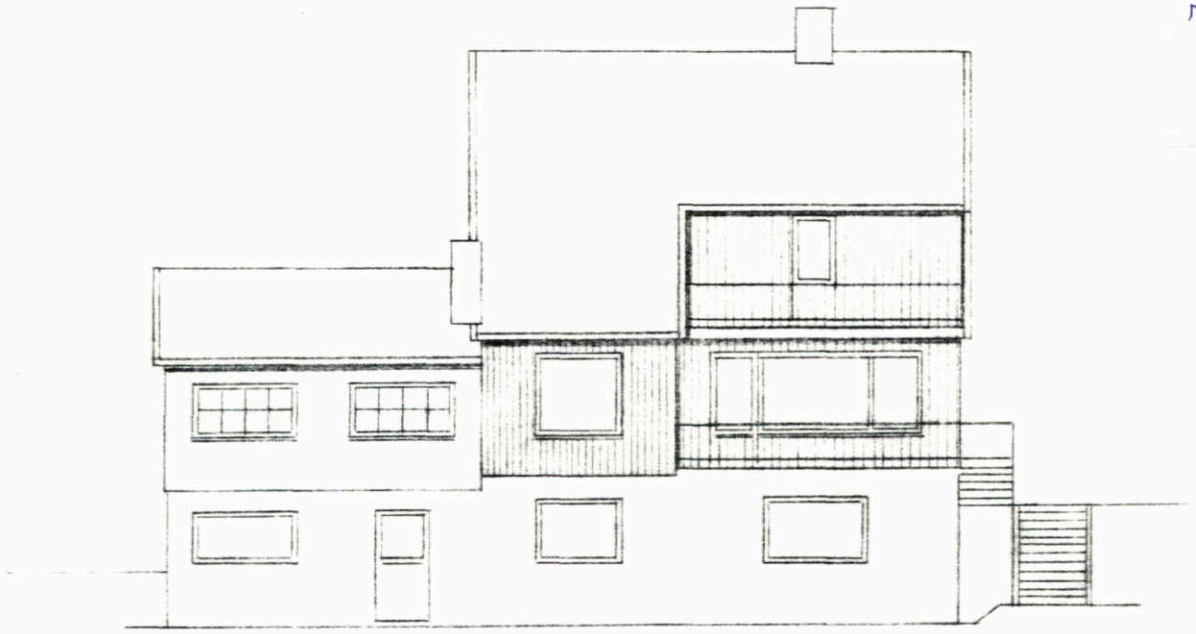
Fasade mot nord

Tegnet 15/4 1975 Bråthen

6

288 75

Z 288 75

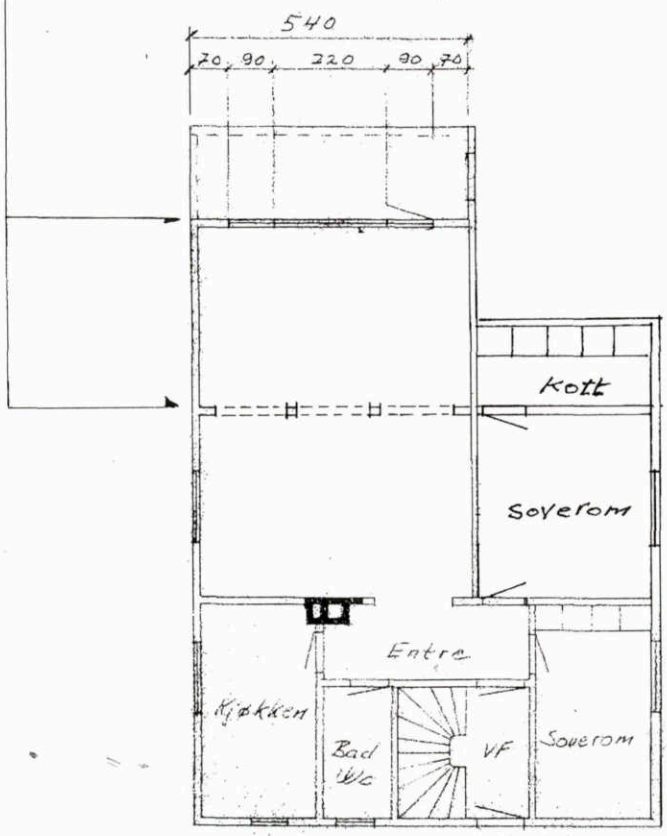


Erik Höjer
Brittsen 117 Skjetten

Fasad mot vest
Tegnet 15/4 1975 i Skjetten

ERIK KØPKE
BRÅTEVEIEN 117
SKJETTEN

(utvidelse) Tilbygg Stue 2. etg. 20m,2



Plan 2. etg. Mål 1:100

Tegnet apr. 2003 Bråthen

E-5

ERIK KØPKE
BRÅTEVEIEN 117
SKJETTEN

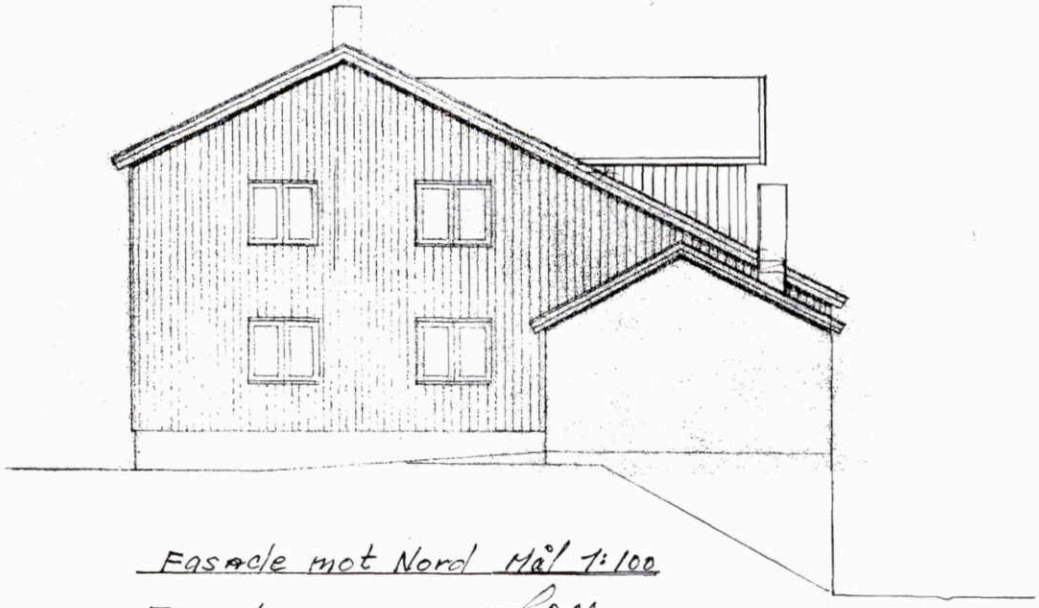


Fasade mot vest Mål 1:100

Tegnet apr. 2003 T.Kvåthen

E-1

ERIK KØPKE
BRÅTEVEIEN 117
SKJETTEN



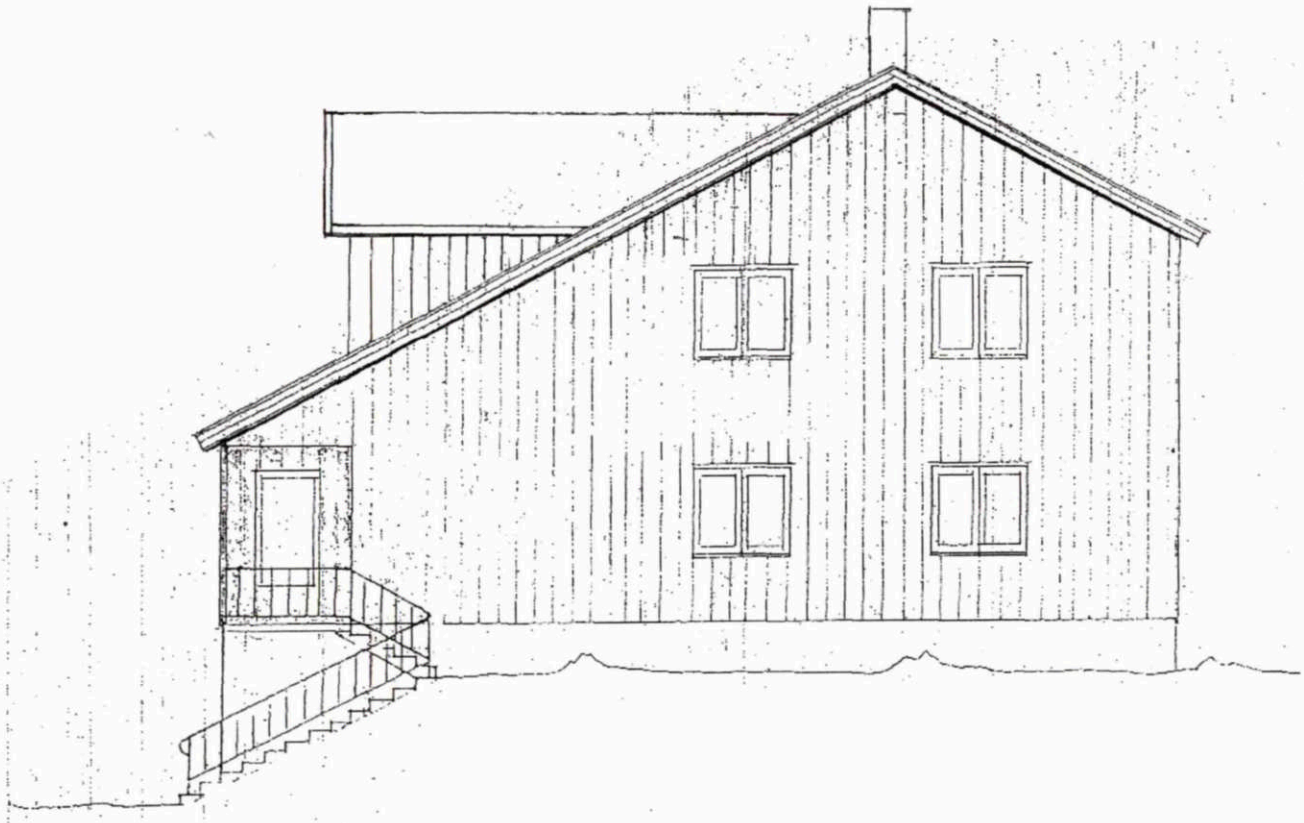
Fasade mot Nord Mål 1:100

Tegnet apr. 2003 T. Sæthen

E-2

E-3

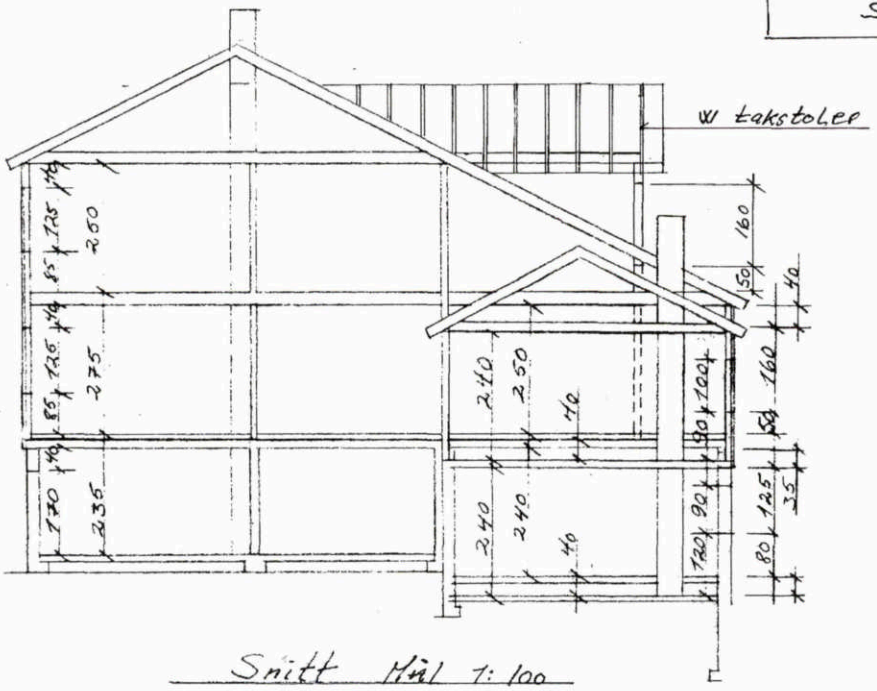
ERIK KØPKE
BRÅTEVEIEN 117
SKJETTEN



Fasade mot syd Mål 1:100

Tegnet apr. 2003 T. Bråthen

ERIK KØPKE
BRÅTEVEIEN 117
SKJETTEN



Snitt Mål 1:100

Tegnet apr. 2003 Bråthen

E-4

Kommunalforvaltningen

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

Til bygningsrådet i Skedsmo

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 1 til 01774 -4.6.74
Sak nr. 472/1974
SKEDSMO KOMMUNE DEN TEKNISKE ETAT
ARK.NR.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Braskereidveien 117		75	238	

Eier/Fester av tomt	Adresse	Telefon
Erik Harald Løpske	Braskereidveien 117	

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Skriv ikke her

Bl. § 93 / F.kap. 14 — **Arbeidets art**

☐ Nybygg ☒ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring
☐ Annet (beskriv) .....

Bl. §§ 70-86 — **Byggets art**

☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale
☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
☐ Annet (beskriv) .....
Bygningen brukes nå til .....

F.kap. 14 / Bl. § 94.3 — **Vedlegg til søknaden**

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).
F.kap. 51 og 52: ☒ Etasjeplaner ☒ Snitt ☒ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser
Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

Bl. § 7 — **Dispensasjonssøknad**

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98) som ved underskrift nedenfor eller på særskilt erklæring påtar seg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført.

Skjetten (Sted) den 30/5 1974

Byggherrens underskrift	Adresse	Telefon
Erik Løpske		13960
Anmelders underskrift	Adresse	Telefon
Ansvarshavendes navn (underskrift)	Adresse	Telefon

KFS blankett 5-003-10.73 (formularbeskyttet)
Nr. 2121 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo.

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33
Bl. §§ 62-64

Reguleringsplan og bestemmelser

Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert

Tomten er ☐ oppmålt ☐ ikke oppmålt

For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70-77 og 81
F.kap. 26

Minste avstander fra det planlagte bygg

Til nabogrense 20 m Til midte av vei ..... m

Til annen bygning på samme tomt ..... m

☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen

Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☒ Nei

Bl. §§ 70-77
F.kap. 26
F.kap. 55

Bebyggelsen

Bebygget grunnareal for eldre bygg ..... m²

Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 50 m²

Sum bebygget grunnareal ..... m²

Antall etasjer 1 Antall leiligheter .....

Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse ..... m²

Bl. § 66

Atkomst

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

☐ Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.

☒ Kommunal veg

☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei

Vann og kloakk

Bl. § 65

Vannforsyning skaffes fra ☐ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk

☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg

Annen (beskriv) .....

Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.

Bl. § 66.2

Kloakkavløp tilknyttes

☐ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg

Det skal installeres ☐ vannklosett

☐ Annet (beskriv) .....

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.

☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F.kap. 31

Bygningens innretning

Tegningene er påført ☐ romareal ☐ lysflate

☐ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal

F.kap. 56

☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

Bl. § 68

Byggegrunn, drenering og overvann

Grunnen består av ☐ fjell ☐ grus ☐ sand ☒ leire

☐ annet (beskriv) .....

F.kap. 42:5

Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kultgrøft ☐ rør

Drensvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 45:2

Takvann, overvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 42: 1-3

Fundamentering

☒ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler

☐ Annet (beskriv) .....

Skriv ikke her

F.kap. 42:4
F.kap. 31:24
F.kap. 54:3

Kjellergulv, gulv på terreng

☒ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under

☐ Trebjelkelag med luftrom under

☐ Annen utførelse (beskriv) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 42:3
F.kap. 54:3

Kjellerytterveggger

☐ Betong ☒ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong

☐ Annet (beskriv) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43
F.kap. 54:3
F.kap. 55

Yttervegg, dør og vindu

Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv) .....

Veggutførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene
(f = vindus- og dørflater. F = total ytterveggflate).

F.kap. 43
F.kap. 53
F.kap. 55

Skillekonstruksjoner mellom leiligheter

Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv) .....

Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse er angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44
F.kap. 53
F.kap. 54:3
F.kap. 55:41

Etasjeskiller og balkong

Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☒ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv) .....

Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Skriv ikke her

F.kap. 45
F.kap. 55

Tak

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) 22 grader

Tekning: ☒ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbestsementplater
☐ Naturskifer ☐ Metallplater
☐ Annet (beskriv) .....

Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) .....
☐ Annet (beskriv) .....

F.kap. 54:3

Utførelse: ☐ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak
☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Bl. § 106
F.kap. 47

Ventilasjon

☒ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene

☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106
F.kap. 49

Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for

☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel

Røykpipen utføres av ☐ tegl ☐ fabrikkfremstilte elementer

(oppgi fabrikk og type) .....

☐ Annen utførelse (beskriv) .....

☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

☐ Elektrisk oppvarming, type .....

F.kap. 55

Brannvern

Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☐ trebygning

☐ Annet (beskriv) .....

F.kap. 55:41

For større bygg besvares:

Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller
☐ bygningsdelers branntekniske klasse
☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning
☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller

F.kap. 55:522

Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri

For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46

Særskilt søknad innsendes for

F.kap. 46:2

☐ personheis ☐ vareheis

Bl. § 93

☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg

Tilleggsopplysninger:

Kommunalforvaltningen

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

Til bygningsrådet i Skedsmo 1 288 75

SKEDSMO KOMMUNE
DEN TEKNISKE ETAT
Inn. 01431 - 25.7.75
ARK.NR.

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Bråtevn 112 Skotthe		75	238	

Eier/~~Fester av tomt~~	Adresse	Telefon
Erik Hartvedt Bøyle	Bråtevn 112	

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Skriv ikke her

Bl. § 93 / F.kap. 14 — **Arbeidets art**

☐ Nybygg ☒ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring
☐ Annet (beskriv) .....

Bl. §§ 70-86 — **Byggets art**

☐ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale
☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
☐ Annet (beskriv) .....
Bygningen brukes nå til .....

F.kap. 14 / Bl. § 94.3 / F.kap. 51 og 52 — **Vedlegg til søknaden**

☐ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
☐ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).
☒ Etasjeplaner ☐ Snitt ☒ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser
Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

Bl. § 7 — **Dispensasjonssøknad**

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98) som ved underskrift nedenfor eller på særskilt erklæring påtar seg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningsmyndighetene for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført.

Sted: Bjørkum den 11/11 19 75

Byggherrens underskrift	Adresse	Telefon
Erik Bøyle	Bråtevn 112	23 [illegible]
Anmelders underskrift	Adresse	Telefon
Ansvarshavendes navn (underskrift)	Adresse	Telefon

KFS blankett 5-003-10.73 (formularbeskyttet)
Nr. 2121 Enerett: Sem & Stenersen A/S, Oslo.

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33

Reguleringsplan og bestemmelser

Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert

Bl. §§ 62-64

Tomten er ☐ oppmålt ☐ ikke oppmålt

For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70-77 og 81

Minste avstander fra det planlagte bygg

Til nabogrense 25 m Til midte av vei ..... m

F.kap. 26

Til annen bygning på samme tomt ..... m

☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen

Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☒ Nei

Bl. §§ 70-77 F.kap. 26

Bebyggelsen

Bebygget grunnareal for eldre bygg ..... m²

F.kap. 55

Bebygget grunnareal for ny bebyggelse ca 32 m²

Sum bebygget grunnareal ..... m²

Antall etasjer ..... Antall leiligheter .....

Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse ..... m²

Bl. § 66

Atkomst

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel

☐ Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.

☐ Kommunal veg

☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei

Vann og kloakk

Bl. § 65

Vannforsyning skaffes fra ☐ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk

☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg

Annen (beskriv) .....

Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.

Bl. § 66.2

Kloakkavløp tilknyttes

☐ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg

Det skal installeres ☐ vannklosett

☐ Annet (beskriv) .....

Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.

☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F.kap. 31

Bygningens innretning

Tegningene er påført ☐ romareal ☐ lysflate

☐ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal

F.kap. 56

☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

Bl. § 68

Byggegrunn, drenering og overvann

Grunnen består av ☐ fjell ☐ grus ☐ sand ☐ leire

☐ annet (beskriv) .....

F.kap. 42:5

Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kultgrøft ☐ rør

Drensvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 45:2

Takvann, overvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng

F.kap. 42: 1-3

Fundamentering

☒ Grunnmur ☒ Bankett/såle ☐ Peler

☐ Annet (beskriv) .....

Skriv ikke her

F.kap. 42:4
F.kap. 31:24
F.kap. 54:3

Kjellergulv, gulv på terreng

☒ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under

☐ Trebjelkelag med luftrom under

☐ Annen utførelse (beskriv) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 42:3
F.kap. 54:3

Kjelleryttervegger

☐ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong

☒ Annet (beskriv) Leca

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43
F.kap. 54:3
F.kap. 55

Yttervegg, dør og vindu

Veggmateriale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☒ Lettbetong (oppgi type) Leca

☒ Annet (beskriv) Leca

Veggutførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene
(f = vindus- og dørflater. F = total ytterveggflate).

F.kap. 43
F.kap. 53
F.kap. 55

Skillekonstruksjoner mellom leiligheter

Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☒ Lettbetong (oppgi type) Leca

☐ Annet (beskriv) .....

Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse er angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44
F.kap. 53
F.kap. 54:3
F.kap. 55:41

Etasjeskiller og balkong

Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv) .....

Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Skriv ikke her

F.kap. 45
F.kap. 55

Tak

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) .....

Tekning: ☒ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbestsementplater
☐ Naturskifer ☐ Metallplater
☐ Annet (beskriv) .....

Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) .....
☐ Annet (beskriv) .....

F.kap. 54:3 Utførelse: ☐ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak
☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Bl. § 106
F.kap. 47

Ventilasjon

☒ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene

☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106
F.kap. 49

Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for

☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel

Røykpipen utføres av ☐ tegl ☐ fabrikkfremstilte elementer

(oppgi fabrikk og type) .....

☐ Annen utførelse (beskriv) .....

☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

☐ Elektrisk oppvarming, type .....

F.kap. 55

Brannvern

Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☐ trebygning

☐ Annet (beskriv) .....

F.kap. 55:41 For større bygg besvares:

Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller
☐ bygningsdelers branntekniske klasse
☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning
☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller

F.kap. 55:522 Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri

For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46

Særskilt søknad innsendes for

F.kap. 46:2 ☐ personheis ☐ vareheis

Bl. § 93 ☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg

Tilleggsopplysninger: Både garasjen og kjelleren under garasjen skal bygges i betong, med betongdekke i mellom.

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

Tilbygg til bohus. adr. Bråtevn. 117

gnr. 75 bnr. 238 i Skedsmo.

Eier Erik H. Køpke adr. Bråtevn. 117, Strømmen

Anmerkninger:

Kjelleren er ikke ferdig innredet.
Noe småarbeide gjenstår utvendig
og i garasjen.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen 2 år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 30/6-76

A. Lund

Bygningssjef
A. Lund
Bygn. insp.

Bygningskontrollør
A. Alexandersen

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

meddeles herved for

Tilbygg til bolhus adr.: Bråtevn. 117

gnr.: 75 bnr.: 238 i Skedsmo

Eier: Erik H. Köpke adr. Bråtevn. 117

Anmerkninger:

Kjelleren er ikke ferdig innredet.
Noe små arbeide gjenstår utvendig
og i garasjen.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen 2 år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll den 30/6-76

.....
Bygningssjef

.....
Bygningskontrollør

Registreringsbrev

Fra Fylkesforsyningsnemnda i Akershus

J.nr. 567/77 (Bes oppgitt ved senere henvendelser) Dato 13.4.77

Erik Harald Köpke

Bråtevn. 117, 2013 Skjetten (Navn) (Postadresse)

0231 (Forsyningsnemndas nr.)

har på grunnlag av melding datert: 8.7.76

fått registrert følgende byggearbeid:

(Løpenr.)

(Eierforhold)

Byggeplassens adresse: Bråtevn. 117 75/238 (gate, vei nr., g.nr. br.nr.) Skedsmo (kommune)

Byggets art: Bolig + garasje og gruppenr.: 1

Arbeidets art*) ..... { nybygg /tilbygg /påbygg
gjenreisning etter /naturskade /brann

De bærende konstruksjoner skal utføres av*) ..... { tre /betong /teglstein /lettbetong /betongstein (blokker)
eller evnt. andre materialer: (oppgi hva slag)

*) Strek under det som passer.

Eventuelle supplerende opplysninger:

Utvidelse av bolig + garasje.

Gr.fl. 73 m2 hvorav 33 m2 garasje.

Grunnflate (dekkareal)	73 m²
Antall etasjer	1m/kj.
Brutto golvflate til andre formål enn bolig	m²
Leieareal til beboelse	37 m²
Antall leiligheter	–
Antall rom i leilighetene ekskl. kjøkken	–
Antall hybler	

SPESIFIKASJON AV LEILIGHETENE	Antall leiligheter	Herav antall leiligheter planlagt med: Innlagt vann	Elektrisk lys	Sentral-varme	Inst. av elektrisk oppvarm.	Eget bad	Bad felles med andre leiligheter	Eget vann-klosett	Vannkl. felles med a.leiligh.
1 rom pluss tekjøkken (hybelleiligheter)									
1 „ „ kjøkken									
2 „ „ „									
3 „ „ „									
4 „ „ „									
5 „ „ „									
6 rom og fler pluss kjøkken									
Sum									

MULTISET A.S

Skriv ikke i dette „vindu"!

Det henstilles til byggherren å gi den kommunale forsyningsnemnd/byggenemnd beskjed når byggearbeidet blir satt i gang og når bygget blir tatt i bruk (fullført).

AKERSHUS FYLKES 02 FORSYNINGSNEMND

Marit Bjerglí

(fylkesforsyningsnemndas stempel og underskrift)

e.f.

Alle stiplede linjer fylles ut av fylkesforsyningsnemnda, men „vinduene" skal stå åpne for den statistiske bearbeidelse.

H - 010 Blanketten utarbeidet av Komm. og arb.dep.

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Melding om vedtak

Erik H. Køpke
Bråteveien 117
SKJETTEN

Deres ref:	Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
Erik H. Køpke	2005/1701-0	Trine Rathe, 66938448	75/238	25.04.2005

Delegert sak - utv.saksnr. 05/190

Gnr. 75 Bnr. 238 - Bråteveien 117 – Akseptert melding om tiltak - innbygging av terrasse

Melding om byggetiltak, jf pbl § 86 a.

TILTAK:	Mindre byggearbeid på boligeiendom
TILTAKETS ADRESSE:	Bråteveien 117, 2013 Skjetten
EIENDOM:	Gnr 75 bnr 238 i Skedsmo
MELDER:	Erik H. Køpke, Bråteveien 117, 2013 SKJETTEN
TILTAKSHAVER:	Erik H. Køpke, Bråteveien 117, 2013 SKJETTEN
BRA (NS 3940):	20 m^2

VEDTAK

Meldingen aksepteres.

Tiltakshaver har ansvaret for tiltaket utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med forskrifter, samt kommunale vedtekter for øvrig.

- *Krav til håndtering av bygningsavfall skal ivaretas, jf. saksutredningen pkt. 3.1.*
- *Avgifter for vann og kloakk skal beregnes og betales etter gjeldende forskrift, jf. saksutredningen pkt. 3.2.*
  Økt årsavgift vil bli innkrevd senest ett år etter vedtaksdato.
- *Gebyr for situasjonskart og byggesaksbehandling skal betales, jf. saksutredning pkt. 3.3 og 3.4.*

Vedtaket kan påklages etter forvaltningsloven kap VI.
Søksmål om lovmessigheten av, eller krav om erstatning i forbindelse med, kommunens vedtak kan ikke reises dersom De ikke har benyttet adgangen til å klage over vedtaket og klagen er avgjort av fylkesmannen. Dette gjelder ikke dersom det har gått mer enn 6 måneder fra klagen ble framsatt og det ikke skyldes forsømmelse fra Deres side at klagen fortsatt ikke er avgjort av fylkesmannen. Se tvistemålsloven § 437 første ledd.

SAKSUTREDNING

1. Bakgrunn:
Melding om byggetiltak etter pbl § 86 a, innregistrert 04.04.05. Meldingen er gitt i eget skjema og med henvisning til vedlegg nr. C1-E5.

Referanse:
- Kommuneplanens arealdel med planbestemmelser.

2. Tiltak:
Tiltaket gjelder tilbygg til bolig og omfatter innbygging av eksisterende terrasse som vist i vedlegg nr. E1-E5.

Vilkårene for behandling etter pbl § 86 a anses oppfylt. Dokumentasjonskrav etter saksforskriften SAK §§ 18 og 19 anses å være tilfredsstillende.
Tiltaket er vurdert til å være i samsvar med reguleringsplan og dens intensjoner.

3. Spesielle vilkår:
3.1 Krav til håndtering av bygningsavfall skal ivaretas.
Jf. Forskrifter etter forurensningsloven § 32 annet ledd om håndtering av Bygg- og anleggsavfall, 14. mai 2000.

3.2 Tilknytningsgebyr (engangsgebyr) og årsgebyr for vann og avløp beregnes etter gjeldende satser på grunnlag av nedenstående avgiftsgruppe og areal:

Tilbygg/påbygg Rigg (brakker)	Det anbefales at det installeres vannmåler (obligatorisk for rigg/brakker) – Vannmåler leveres gjennom driftsavdelingen i kommunen, hvorved denne blir registrert.		
Avgiftsgruppe	Eksisterende arealgrunnlag	Ny tiltaksdel (øket areal)	Nytt arealgrunnlag (total)
Normal	BRA = 216 m^2	BRA = **20** m^2	BRA = 236 m^2

Jf. Forskrifter for vann- og kloakkavgifter i kommunen.

3.3 Gebyr for situasjonskart skal betales etter regulativ:
Beregningsgrunnlag = 2403 m^2. (angitt tomteareal på situasjonskartet)

3.4 Behandlingsgebyr beregnes etter regulativ:
pkt 1.2.2 Tiltak etter pbl § 86 a. Areal (tiltaksdel) – BRA **20** m^2.
Jf. Gebyrregulativ 2005 for byggesaksbehandling i kommunen. Gebyret skal være betalt innen forfallsdato.

4. Konklusjon:
Meldingen kan aksepteres.

Etter fullmakt, 25.04.2005

Trine Rathe

Trine Rathe
avdelingsarkitekt

Kopi: Skedsmo kommune - Driftsavdelingen, Postboks 313, 2001 Lillestrøm.
Vedl: Opplysning om klagerett.

Utskriftsdato: 18.03.2026

Lillestrøm kommune

Adresse: Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Telefon: 66 93 80 00

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	75	**Bruksnr.**	238	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bråteveien 117, 2013 SKJETTEN								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	15 329,34 kr
Feiing	555,96 kr
Renovasjon	7 968,68 kr
Vann	10 993,29 kr
Sum	**34 847,27 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Restavfall 140 liter	25%	1 stk	4378.75	1/1	0 %	4 378,75 kr	1 094,70 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	1 stk	625.00	1/1	0 %	625,00 kr	156,24 kr
Målt forbruk vann	25%	89 m^3	39.59	1/1	0 %	3 523,29 kr	3 523,29 kr
Målt forbruk avløp	25%	89 m^3	57.10	1/1	0 %	5 081,90 kr	5 081,90 kr
-Fradrag innbetalt vann	25%	-100.5 m^3	39.59	1/1	0 %	-3 978,55 kr	-3 978,53 kr
-Fradrag innbetalt avløp	25%	-100.5 m^3	57.10	1/1	0 %	-5 738,55 kr	-5 738,55 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	2 stk	1183.00	1/1	0 %	2 366,01 kr	591,50 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	2 stk	1665.00	1/1	0 %	3 330,01 kr	832,48 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	15%	175 m^3	43.69	1/1	0 %	7 645,49 kr	1 911,37 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	15%	175 m^3	75.21	1/1	0 %	13 161,75 kr	3 290,44 kr
Målt forbruk vann (15% mva)	15%	89 m^3	36.42	1/1	0 %	3 241,42 kr	3 241,42 kr
Målt forbruk avløp (15% mva)	15%	89 m^3	52.53	1/1	0 %	4 675,35 kr	4 675,35 kr
-Fradrag innbetalt vann (15% mva)	15%	-100.5 m^3	36.42	1/1	0 %	-3 660,27 kr	-3 660,24 kr
-Fradrag innbetalt avløp (15% mva)	15%	-100.5 m^3	52.53	1/1	0 %	-5 279,47 kr	-5 279,47 kr
					Sum	**29 372,13 kr**	**5 741,90 kr**

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 18.03.2026

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.**	238	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bråteveien 117, 2013 SKJETTEN								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
57221139	1438	18.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	178

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.

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Eiendomsskatt

Produsert: 18.03.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	75	Bruksnr.	238	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Bråteveien 117								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2026	**0.00**

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for inneværende år er uskrevet (normalt ca 1.mars) er det fjorårets tall som oppgis.

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

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

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 18.03.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt									Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	75	Bruksnr.	238	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Bråteveien 117								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

Vær oppmerksom på at eiendommen kan være tilknyttet et privat vannverk, dersom den ikke er tilknyttet offentlig vann.

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

TELEFONNUMMER (TID)
66 93 80 00 (08-15:30)

BESØKSADRESSE
1. etg. Jonas Lies gt. 18, Lillestrøm

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 18.03.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt									Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	75	Bruksnr.	238	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Bråteveien 117								

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

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

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/varsel-om-oppstart-av-planarbeid

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

https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

19.03.2026

MEGLEROPPLYSNINGE

Matrikkel: 3205-75/238/0 Andel 0

Adresse: Bråteveien 117, 2013 Skjetten

Dato siste feiing:
22.05.2022

Dato siste tilsyn:

Vi tar forbehold om skjulte feil og mangler. Denne rapporten omhandler kun feil og mangler ved skorstein og ildsted. Det er viktig at kavene til røykvarsler og slokkeutstyr også er ivaretatt. Kravene i en boenhet er:

- Det skal være minst èn detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.
- Det skal være minst ett slokkeutstyr (pulver, skum, vann) som kan brukes i alle rom. Pulverapparat og skumapparat skal inn til ekstern kontroll/service hvert 5.år.
- Feiing og tilsyn er behovsprøvd og det er kommunene som fastlegger feiegebyr. Les om feiing og brannsikkerhet på vår hjemmeside www.nrbr.no.

Henvendelser vedrørende saken kan gjøres til Marit Pettersen, som kan treffes på telefon: 95 07 99 40, eller epost marit.pettersen@nrbr.no.

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Marit Pettersen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Lillestrøm kommune

Saksprotokoll

Arkivsak-dok. 20/02183
Saksbehandler Anna Haugen

Behandlet av	Møtedato	Saknr
1 Hovedutvalg for miljø og samfunn	23.10.2024	89/24

Endring etter enklere prosess av reguleringsplan for Bråteveien/Tømteveien

---

Hovedutvalg for miljø og samfunn har behandlet saken i møte 23.10.2024 sak 89/24

Møtebehandling
Saken ble behandlet med 10 utvalgsmedlemmer til stede.

Kommunedirektørens forslag til vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd, vedtas planendring etter enklere prosess av reguleringsplan for Bråteveien/Tømteveien, gnr/bnr. 75/34, 69/1 m.fl., Skjetten (planID 0231_418) med plankart datert 17.09.2024, og bestemmelser datert 17.09.2024.

Votering
Enstemmig vedtatt.

Hovedutvalg for miljø og samfunns vedtak
1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-14 annet ledd, vedtas planendring etter enklere prosess av reguleringsplan for Bråteveien/Tømteveien, gnr/bnr. 75/34, 69/1 m.fl., Skjetten (planID 0231_418) med plankart datert 17.09.2024, og bestemmelser datert 17.09.2024.

FORSLAGSSTILLERS PLANBESKRIVELSE

Forslag til planendring etter enklere prosess av
Reguleringsplan/tomtedelingsplan for gnr/bnr 75/34, 69/1 m.fl., mellom Bråteveien og Tømteveien på Skjetten

Plan-ID: 0213_418
Forslagsstiller: Feiring Bruk AS
Plankonsulent: Grindaker AS Landskapsarkitekter
Dato: 03.09.2024

Innhold

1. Sammendrag 4

1.1 Beliggenhet 4
1.2. Dagens situasjon 4
1.3. Ny situasjon 4
1.4. Forholdet til overordnende føringer 4
1.5. Vurdering 4

2. Bakgrunn 5

2.1. Planområdet 5
2.2. Hensikten med planen 5
2.3. Forslagstiller, plankonsulent, berørte eiendommer 5
2.4. Tidligere vedtak i saken 6
2.5.Utbyggingsavtaler 6
2.6. Krav om konsekvensutredning 6

3. Planprosessen 6

3.1. Varsel om oppstart 6
3.2. Medvirkningsprosess 6
3.3. Planprogram 7

4. Planstatus og andre føringer 7

4.1. Overordnede planer 7
4.2. Gjeldende reguleringsplaner 7
4.3. Tilgrensende planer 7
4.4. Temaplaner 7
4.5. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer 7

5. Planendringen: Utgangspunkt, endringer og vurderinger 7

5.1.Landskap 7
5.2. Arealbruk 8
5.3. Bebyggelsens utforming 8
5.4. Nærmiljø 10
5.5. Barn og unges interesser 10
5.6. Støy 10
5.7. Klima og biologisk mangfold 11
5.8. Kulturminner 11
5.9. Rekreasjon 11
5.10. Trafikk 12
5.11. Tilgjengelighet og universell utforming 13
5.12. Teknisk infrastruktur 14
5.13. Sosial infrastruktur 16
5.14. Næring 16
5.15. Landbruk/skogbruk 16
5.16. ROS 16
5.17. Grunnforhold/geoteknikk (vedlegg 4.1-4.5) 16
5.18. Forurenset grunn 17

6. Helheten i planendringen 17

6.1. Rekkefølgebestemmelser 17
6.2. Økonomiske konsekvenser for kommunen 17

6.3. Forholdet til overordnede føringer 17
6.4. Interessemotsetninger 18
6.5. Avveiing av virkninger 18
7. Innkomne forhåndsuttalelser 19
7.1. Forhåndsuttalelser fra naboer, grunneiere og andre berørte private parter 19
7.2. Forhåndsuttalelser fra myndigheter 19
8. Avsluttende kommentar 21

1. Sammendrag

1.1 Beliggenhet

Planområdet på ca. 71,5 daa, og dekker nordre del av *Reguleringsplan/tomtedelingsplan for gnr/bnr 75/34, 69/1 m.fl., mellom Bråteveien og Tømteveien på Skjetten,* vedtatt 13.06.2007, i Lillestrøm kommune. Området begrenses av Bråteveien i øst og Tømteveien i vest. I syd begrenses området av regulert gang- og sykkelvei, og i nord av veikrysset mellom Bråteveien og Tømteveien.

1.2. Dagens situasjon

Planområdet er i gjeldende regulering avsatt til frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende infrastruktur og grøntstruktur, i tillegg til et område for næringsvirksomhet (transformatorstasjon). Området er i dag ikke utbygget, utover en eksisterende enebolig og ca. 4 daa med næringsvirksomhet (transformatorstasjon). Det øvrige planområdet består av et mindre skogsområde i vest og areal som ligger brakk etter oppfylling i perioden 2014 – 2016. Oppfyllingen ble gjennomført for å rassikre boliger i Ivar Aasens vei og Bråteveien. I perioden ble noen boliger i Ivar Aasens vei avstengt og Bråteveien ble delvis stengt pga. utglidning langs veien, inntil sikring var foretatt.

1.3. Ny situasjon

Planforslaget er en planendring etter enklere prosess, hvor hensikten har vært å optimalisere veiføringen innenfor planområdet for å gi bedre tilkomst til eneboligtomtene. Endringen legger også til rette for fortau og trekker inn hensynssonene fra kommuneplanen. Planendringen endrer ikke formål eller arealbruk i eksisterende plan, men gir justeringer av formålsgrenser. Planendringen er varslet, utarbeidet og veiledet etter *kommuneplan for Lillestrøm kommune (2023-2035)*.

1.4. Forholdet til overordnende føringer

Planendringen etter enklere prosess, er i tråd med kommuneplanens arealdel og planendringen utløser ikke krav om konsekvensutredning.

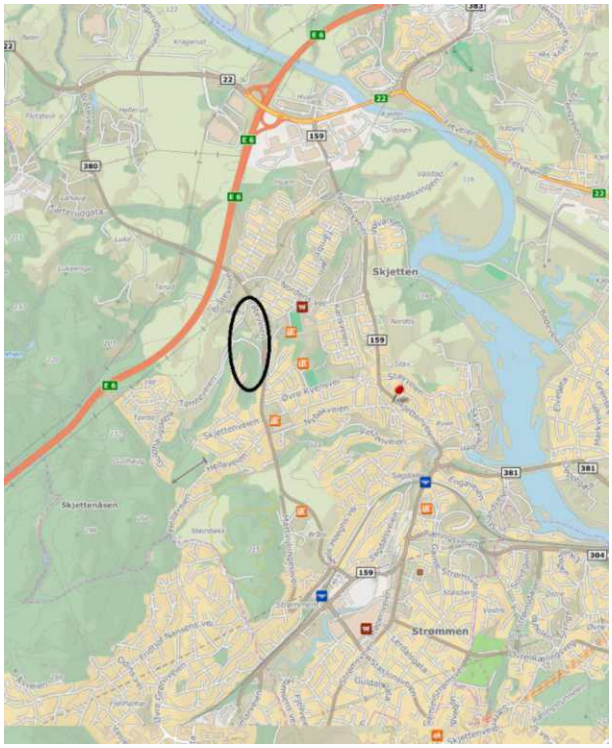
1.5. Vurdering

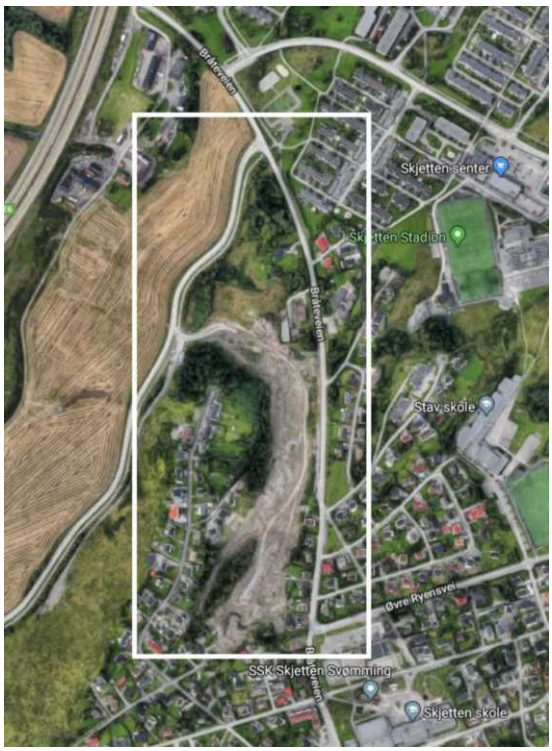
Planforslaget er en planendring etter enklere prosess. Sammenlignet med gjeldene plan vil planendringen gi bedre veiføring enn i gjeldende plan, og således bedre atkomst for boligtomtene. Veien legges slik at unødvendige terrenginngrep unngås, veien blir slakere, det interne veinettet blir mer oversiktlig, og myke trafikanter blir bedre ivaretatt med et sammenhengende nett av gang-/sykkelveier og fortau i hele planområdet. Forslaget til planendring etter enklere prosess, inneholder tilsvarende arealer avsatt til boligformål og grøntformål, som i gjeldende plan. Planendringen endrer ikke formål eller arealbruk i eksisterende plan, men gir justerer av formålsgrenser. Forslagsstiller ser ingen ulemper knyttet til foreslått reguleringsendring innad i boligfeltet eller for omgivelsene rundt.

2. Bakgrunn

2.1. Planområdet

Planområdet ligger på Skjetten i Lillestrøm kommune. Området begrenses av Bråteveien i øst og Tømteveien i vest. I syd begrenses området av regulert gang- og sykkelvei, og i nord av veikrysset mellom Bråteveien og Tømteveien.





Plassering av planområdet. Kartene er ikke i målestokk.

Planområdet dekker nordre del av *Reguleringsplan/tomtedelingsplan for gnr/bnr 75/34, 69/1 m.fl., mellom Bråteveien og Tømteveien på Skjetten,* vedtatt 13.06.2007.

Området som berøres av planendringen etter enklere prosess er 71.500 m2 stort.

2.2. Hensikten med planen

Planforslaget er en planendring etter enklere prosess, og har til hensikt å optimalisere veiføringen innenfor planområdet og å gi bedre tilkomst til eneboligtomtene. Endringen legger også til rette for mer fortau enn i opprinnelige plan, og trekker inn hensynssonene fra kommuneplanen. Endringen legger opp til å endre plassering, men ikke størrelse på arealer avsatt til grøntformål og boligformål. Gjeldende regulering består av 10 felt med til sammen 40 tomter. Forslaget til endring av plan består av 9 felt med til sammen 42 nye tomter. Det er også en eksisterende boligtomt i planområdet.

2.3. Forslagstiller, plankonsulent, berørte eiendommer

Forslagsstiller: Feiring Bruk AS
Plankonsulent: Grindaker AS Landskapsarkitekter

Følgende eiendommer er berørt av området som planen berører:

Gnr/bnr	Eier	Areal innenfor planområdet, m2
69/263	Feiring bruk	20625
75/34	Feiring Bruk	38259
69/187	Lillestrøm kommune, Eiendomsavd.	1389
75/312	Borettslag for Ivar Aasens vei nr. 40, 42, 44, 46, 48, 50, 52 og 54	604
75/238	Privat	69
69/14	Privat	1987
75/659, 75/474	Elvia AS	4765
69/275	Privat	3451
69/274, 75/732	Viken fylkeskommune	911
75/41	Omregulering ved kommuneendring, tidligere 75/34	139

2.4. Tidligere vedtak i saken
Gjeldende regulering av planområdet ble vedtatt i kommunestyret den 13.06.2007.
Saksnummer: 2005/2724

2.5.Utbyggingsavtaler
Det er ikke aktuelt å inngå utbyggingsavtale med kommunen i denne saken. Eventuelle tidligere avtaler videreføres.

2.6. Krav om konsekvensutredning
Etter Forskrift om konsekvensutredning etter plan- og bygningsloven er det etter forslagsstillers vurdering ikke krav om konsekvensutredning i denne saken. Planendringen etter enklere prosess, gjelder kun justering av grenser for formål som allerede ligger inne i vedtatte regulering.

3. Planprosessen

3.1. Varsel om oppstart
Oppstart av reguleringsarbeid ble varslet med annonse i Romerikes Blad den 8. juli 2017 (vedlegg 1). Samme dag ble varslet lagt ut på kommunens hjemmeside, og det gikk ut brev til de berørte partene i saken, med tilsvarende informasjon. Dette inkluderer grunneiere, naboer, frivillige organisasjoner og offentlige myndigheter, i tråd med kommunens faste varslingsliste.

Fristen for å komme med merknader ble satt til 10.09.2017.

3.2. Medvirkningsprosess
Forslaget om planendring etter enklere prosess, ble sendt ut til grunneiere, naboer, frivillige organisasjoner og offentlige myndigheter, i tråd med kommunens varslingsliste. Det ble også varslet i Romerikes blad og på kommunens hjemmeside. Det kom inn 9 merknader. Disse gjengis og omtales i kap. 7.

3.3. Planprogram
Det er etter plan- og bygningsloven § 12-9, jamfør § 4-1, ikke krav til planprogram i denne saken.

4. Planstatus og andre føringer

4.1. Overordnede planer
Fylkeskommunale planer
Det er ingen fylkeskommunale planer som gir føringer som vil være relevante i denne planendring etter enklere prosess.

Kommuneplanens arealdel
Arealet er avsatt til framtidig boligområde. Tilhørende bestemmelser stiller krav til blant annet MUA og parkeringsdekning, som vil gi føringer når bestemmelsene knyttet til planendringen etter enklere prosess, oppdateres. Kommuneplanen har også hensynssoner for flom og for skred som vil gi føringer på tilsvarende måte.

Kommunedelplaner eller områdeplaner
Det er ingen gjeldende kommunedelplaner eller områdeplaner for det aktuelle området.

4.2. Gjeldende reguleringsplaner
Gjeldende reguleringsplan, vedtatt 13.06.2007, legger opp til utbygging av frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende infrastruktur og grøntområder. Gjeldende bestemmelser gir føringer for bestemmelsene som utarbeides til planendringen etter enklere prosess.

4.3. Tilgrensende planer
I øst grenser planområdet til *Detaljregulering for fv.380 Bråteveien: Gang- og sykkelveg mellom Tømteveien-Johan Svendsens vei.* Planen gir føringer for planområdets avgrensing.

4.4. Temaplaner
Temakart for flom og skred gir føringer til hensynssoner i reguleringskartet for planendringen etter enklere prosess.

4.5. Statlige planretningslinjer/rammer/føringer
Det er ingen statlige planretningslinjer/rammer/føringer som gir føringer som vil være relevante i denne planendringen etter enklere prosess.

5. Planendringen: Utgangspunkt, endringer og vurderinger

5.1.Landskap

5.1.1. Topografi og landskapsform
Dagens situasjon
Planområdet bestod tidligere av kulturlandskap i nord og skogkledd ravinedal i sør. Området ligger i dag brakk etter oppfylling i perioden 2014 - 2016. Oppfyllingen ble gjennomført for å rassikre Bråteveien og boliger i Ivar Aasens vei.

Endringer som følge av forslaget om planendringen etter enklere prosess
Endringene i planen gir en minimal endring av landskapsform. Topografi som endres er knyttet til veiføring, og mindre justeringer for å tilpasse bygg inn i terrenget.

Vurdering
Arealet er allerede regulert til boligformål. Endringene i topografi er i hovedsak knyttet til veiføring, og vil gi bedre tilkomst til tomtene enn gjeldende regulering vil gi.

5.1.2. Solforhold
Dagens situasjon
Dagens solforhold er gode innenfor hele planområdet, da området er svært åpent. Området heller svakt mot nord, men uten bratt terreng som kan skape uheldige skyggeforhold.

Endringer som følge av forslaget om planendring etter enklere prosess
En utbygging vil gi mer varierte sol-/skyggeforhold enn det området har i dag, men endringene som vil ikke påvirke solforhold på annen måte enn gjeldende regulering vil gjøre. Sol-/skyggediagrammer for planendringens illustrasjonsplan, ligger vedlagt som vedlegg 2.

Vurdering
Arealet er allerede regulert til boligformål. Endringene i veiføring og tomteplassering påvirker ikke sol-/skyggeforhold.

5.1.3. Lokalklima
Vurdering
Planendringen etter enklere prosess, vil ikke påvirke lokalklimatiske forhold.

5.1.4. Landskapets estetiske og kulturelle verdi
Vurdering
Området ligger i dag brakk etter oppfylling i perioden 2014 - 2016. Oppfyllingen ble gjennomført for å rassikre Bråteveien og boliger i Ivar Aasens vei. Området har pga. dette liten estetisk og kulturell verdi.

5.2. Arealbruk
Dagens situasjon
Området ligger i dag brakk etter oppfylling i perioden 2014 - 2016. Området er i gjeldende regulering regulert til boligformål.

Endringer som følge av forslaget om planendring etter enklere prosess
Sammenlignet med dagens situasjon vil endringen av gjeldende regulering, gi annen arealbruk innenfor planområdet (boligformål). Sammenlignet med gjeldende regulering, vil arealbruk bli lik. Det er avsatt like store arealer til boligformål og grøntarealer i gjeldende og endret plan.

Vurdering
Arealet er allerede regulert til boligformål. Planendringen etter enklere prosess, gir ikke endret arealbruk, sammenlignet med gjeldende plan. Dagens arealbruk er for øvrig at arealet ligger brakk, og endret arealbruk til boligformål vil være positivt for omgivelsene.

5.3. Bebyggelsens utforming

5.3.1. Bygningstypologi
Dagens situasjon
Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er en enebolig og en transformatorstasjon.

Endringer som følge av forslaget om planendring etter enklere prosess
Planområdets gjeldende regulering gir at det kan oppføres eneboliger med sekundærleilighet og tilhørende garasje/carport. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg, arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksisterende terreng. I planendring etter enklere prosess videreføres denne bestemmelsen.

Vurdering
Gjennomføring av både gjeldende regulering og planendringen etter enklere prosess, vil gi endret bygningstypologi i området. Man vil gå fra nærmest ubebygget til at planområdet bygges ut med eneboliger med tilhørende infrastruktur og grøntområder. Da området i dag allerede er regulert til boligformål, vil planendringen etter enklere prosess, ikke gi endret framtidig utbygging i området.

5.3.2. Grad av utnytting, volumer
Dagens situasjon
Eksisterende bebyggelse innenfor planområdet er nærmest fraværende. Gjeldende regulering legger opp til en utnyttelse på %BYA=20, i tillegg til at det kan oppføres garasjer på inntil 49m2. Maksimal bygningshøyde er 7m for gesimshøyde og 9m for mønehøyde. Garasjer kan ikke ha en mønehøyde på mer enn 4,5m.

Endringer som følge av forslaget om planendring etter enklere prosess
I planendringen legges det opp til en videreføring av bestemmelsene knyttet til gjeldende plan. Administrasjonen i Lillestrøm kommune har ytret ønske om at garasje på maks 49 m2 skal inngå i %BYA, for å gi et mest mulig korrekt og oversiktlig bilde av utnyttelsen av tomtene. %BYA er derfor øket til 25%, for at utnyttelsen i gjeldene plan og endret plan skal være så lik som mulig.

Vurdering
Gjeldene kommuneplan tillater utnyttelse på %BYA=25 for åpen småhusbebyggelse, og justeringen av BYA i planendringen er derfor i tråd med overordnet plan.

5.3.3. Byform, stedets karakter
Dagens situasjon
Området ligger i dag brakk etter oppfylling i perioden 2014 - 2016. Oppfyllingen ble gjennomført for å rassikre Bråteveien og boliger i Ivar Aasens vei. Gjeldende regulering legger opp til en åpen småhusbebyggelse, fordelt på felt konsentrert langs interne veier, med tilhørende grøntstruktur

Endringer som følge av forslaget om forslaget til planendring etter enklere prosess
Selv om veiføringen er endret i forslaget om planendring etter enklere prosess, vil ikke endringen gi endret utbyggingsmønster. Utbyggingen vil fortsatt være åpen småhusbebyggelse, fordelt på felt konsentrert langs interne veier, men tilhørende grøntstruktur.

Vurdering
Gjennomføring av både gjeldende regulering og forslaget om planendring etter enklere prosess, vil gi stedet ny karakter. Man vil gå fra nærmest et ubebygget brakkareal til at planområdet bygges ut med eneboliger med tilhørende infrastruktur og grøntområder.

5.3.4. Estetiske vurderinger
Dagens situasjon
Området ligger i dag brakk etter oppfylling i perioden 2014 - 2016. Oppfyllingen ble gjennomført for å

rassikre Bråteveien og boliger i Ivar Aasens vei. Området er i gjeldende regulering regulert til boligformål.

Endringer som følge av forslaget om planendring etter enklere prosess
Planområdets gjeldende regulering gir at ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg, arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksisterende terreng. I planendringen etter enklere prosess videreføres denne bestemmelsen.

Vurdering
Arealet ligger i dag brakk, og det vil være positivt for omgivelsene om arealet blir satt i stand. Bestemmelse i gjeldende regulering som videreføres i planendringen etter enklere prosess, vil sikre en estetisk helhetlig utbygging.

5.4. Nærmiljø
Vurdering
Planområdet er allerede regulert til boligformål i gjeldende regulering. Planendringen etter enklere prosess, vil ikke påvirke forhold i nærmiljøet.

5.5. Barn og unges interesser
Dagens situasjon
Området ligger i dag brakk etter oppfylling i perioden 2014 - 2016. Området er i gjeldende regulering avsatt til boligformål, men kan i dag fungere som lekeareal for barn i nærområdene.

Endringer som følge av forslaget om planendring etter enklere prosess
I gjeldende regulering, som videreføres i planendringen, legges det opp til opparbeidelse av ny grøntstruktur innenfor planområdet. Planendringen etter enklere prosess legger også opp til mer fortau enn i gjeldende plan.

Vurdering
Opparbeidelse av grøntstruktur vil veie opp for hvordan brakkarealene eventuelt måtte benyttes til lek og opphold i dag. Planendringen gir bedre sikkerhet for barn og unges ferdsel, og medfører videre ingen ulemper for barn og unges interesser.

5.6. Støy
Dagens situasjon
Deler av planområdet er utsatt for støy fra Tømteveien og Bråteveien. I tillegg genererer høyspentledningen som krysser planområdet inn mot transformatorstasjonen noe støy.

Endringer som følge av forslaget om planendring etter enklere prosess
Det er utarbeidet en ny støyutredning for boligområdet. Beregningene viser overskridelse av grenseverdien for støynivå L_{den} fra veitrafikk på deler av tomtene og planlagte boligfasader mot veiene. Ved hjelp av støyskjerming (1,5-2 meter langs søndre del av Bråteveien, 3,5-4 meter høyde langs nordre del av Bråteveien) vil største del av uteområdene og nedre etasjer til boliger få tilfredsstillende støyforhold. Bestemmelsene i kommuneplanen ansees løsbare dersom tiltak etableres som foreslått. I senere fase må også statistisk maksimalt støynivå L_{5AF} og ekvivalent støynivå $L_{pAeq,24}$ beregnes på endelig bygningsmasse, slik at innendørs støy fra utendørs kilder kan beregnes.

Gjeldende regulering sikrer gjennom bestemmelser knyttet til støy at alle boliger innenfor planområdet skal ha tilfredsstillende støyforhold, og at det ved behov skal utføres støydempende tiltak.

Bestemmelsene er videreført i planendringen etter enklere prosess. Det sikres også at høyspentledningen legges i bakken, før det kan oppføres boliger i nærheten av denne.

Vurdering
Både gjeldende regulering og planendringen etter enklere prosess, sikrer gode støyforhold for alle boliger som skal oppføres innenfor planområdet.

5.7. Klima og biologisk mangfold

5.7.1. Naturmangfold

Dagens situasjon
Området ligger i dag brakk etter oppfylling i perioden 2014 - 2016. Oppfyllingen ble gjennomført for å rassikre Bråteveien og boliger i Ivar Aasens vei. I artsdatabanken ligger det for planområdet innen en enkeltobservasjon av en rødistet fugleart (fiskemåke), samt registreringer av kanadagullris og parkslirekne, begge svartelistede arter.

Endringer som følge av forslaget om planendring etter enklere prosess
Sammenlignet med dagens situasjon vil endringen av gjeldende regulering, gi økt grøntareal innenfor planområdet, da store arealer ligger brakk. Sammenlignet med gjeldende regulering, vil grøntareal i planendringen etter enklere prosess, være tilnærmet likt som i gjeldende regulering.

Vurdering
Oppfyllingen av arealet har ført til at opprinnelig vegetasjon er fjernet på hoveddelen av planområdet, og at naturmangfoldet således har blitt redusert. En utbygging vil kunne bidra til å øke biologisk mangfold, ved at grøntområdene i planen blir etablert. Dette vil også kunne begrense spredningen av svartelistede arter i området, noe som vil være positivt for biologisk mangfold.

5.7.2. Klimautslipp
Vurdering
Forslaget om planendring etter enklere prosess, gir ingen økte klimautslipp sammenlignet med gjeldende plan.

5.8. Kulturminner
Vurdering
Området ligger i dag brakk etter oppfylling i perioden 2014 - 2016. Oppfyllingen ble gjennomført for å rassikre Bråteveien og boliger i Ivar Aasens vei. Området inneholder ingen kjente kulturminner/kulturmiljøer.

5.9. Rekreasjon
Dagens situasjon
Friområdet F1 ligger innenfor planområdet og består av eksisterende skogsvegetasjon. Øvrige arealer ligger brakk etter oppfylling i perioden 2014 - 2016.

Endringer som følge av forslaget om planendring etter enklere prosess
Planendringen viderefører friområdet F1 (feltbenevnelse GF1), i tillegg til at planendringen har 10,8daa avsatt til opparbeidelse av grøntstruktur. Sammenlignet med gjeldende regulering, er arealet avsatt til grøntstruktur like stort som før, men arealene er justert iht. ny veiføring og utleggelse av tomter. I tillegg er kommuneplanens bestemmelse for MUA lagt inn i forslaget til endrede

reguleringsbestemmelser for den frittliggende småhusbebyggelsen, med åpning for å regne med arealer brattere enn 1:3 dersom disse gis en hagemessig opparbeidelse.

Vurdering
Planendringen legger opp til rikelig med grøntstruktur for bebyggelsen innenfor planene. Planendringen etter enklere prosess, gjør at grøntstrukturen blir lagt mer hensiktsmessig innenfor planområdet, blant annet som buffersone mot veier, areal for håndtering av overvann, og ikke minst interne snarveier og turmuligheter. Reguleringsbestemmelsene sikrer opparbeidelse av arealene.

5.10. Trafikk

5.10.1. Kjøreatkomst og tilknytting til det overordnede veinettet
Dagens situasjon
Området ligger i dag brakk etter oppfylling i perioden 2014 - 2016. Området har i dag ingen veier utover anleggsveier. Disse har atkomst fra Tømteveien. Atkomst til eksisterende bolig gnr/bnr 69/14 og transformatorstasjon, er via Bråteveien.

Endringer som følge av forslaget om planendring etter enklere prosess
Gjeldende regulering legger opp til atkomst til området fra Tømteveien. Denne er videreført i planendringen etter enklere prosess, men utformingen er flyttet litt mot nord. Dette gjør at man får et mindre inngrep inn i eksisterende, skogkledde terreng mot Ivar Aasens vei. Atkomst for eksisterende bolig og transformatorstasjon er videreført som i dag.

Vurdering
Planendringen legger opp til videreføring av atkomst fra gjeldende plan, og justeringen av denne atkomsten for å minimere unødvendige inngrep i eksisterende terreng, vil være positivt for boligområdet. Atkomst for eksisterende bolig er videreført som i dag, men planendringen gir en bedre mulighet enn gjeldende plan, til at dette kan endres i framtiden ved behov.

5.10.2. Atkomst for myke trafikanter
Dagens situasjon
Området ligger i dag brakk etter oppfylling i perioden 2014 - 2016. Området har i dag ingen naturlig atkomst for myke trafikanter

Endringer som følge av forslaget om planendring etter enklere prosess
Gjeldende plan gir atkomst for myke trafikanter fra Bråteveien via gang- og sykkelvei inn i planområdet, og gangatkomst fra Tømteveien via fortau fra planens atkomst, og via gang- og sykkelvei i nord ved krysset Bråteveien/Tømteveien. Alle disse atkomstene videreføres i planendringen etter enklere prosess. I tillegg gir planendringen etter enklere prosess et større internt nett av fortau enn i gjeldende regulering.

Vurdering
I tillegg til å videreføre atkomster for myke trafikanter fra gjeldende plan, gir planendringen etter enklere prosess et større nett av fortau internt på området. Dette vil gi større trafikksikkerhet for beboere og andre som ferdes i området.

5.10.3. Veier i planområdet
Dagens situasjon
Området ligger i dag brakk etter oppfylling i perioden 2014 - 2016. Området har i dag ingen veier utover anleggsveier.

Endringer som følge av forslaget om planendring etter enklere prosess
Veiføringen i planendringen er endret i forhold til gjeldende plan. Endringene er foreslått for å gi slakere atkomstveier og bedre tilkomst til boligtomtene. Endringen gir også et mer lettlest og intuitivt internt kjøremønster, enn i gjeldende plan. Veibredder er avsatt iht. kommunens veinorm. Vegtegninger for de interne veiene finnes som vedlegg 5.

Vurdering
Planendringen etter enklere prosess legger opp til et veisystem som gir bedre tilkomst til boligtomtene og som er mer oversiktlig enn systemet i gjeldende plan.

5.10.4. Løsning for varelevering
Vurdering
Verken gjeldende regulering eller planendringen etter enklere prosess, inneholder løsning for varelevering, da dette ikke er relevant for boligfelt med frittliggende småhusbebyggelse. Gjeldende plan inneholder vendehammer for renovasjon og utrykningskjøretøy. Planendringen etter enklere prosess sikrer midlertidig vendehammer, dersom området vil bygges ut felt for felt.

5.10.5. Parkeringsplasser
Dagens situasjon
Da området ligger brakk er det ingen parkeringsplasser innenfor planområdet.

Endringer som følge av forslaget om planendring etter enklere prosess
Gjeldende plan har føringer som gir at kommuneplanens norm for parkering skal følges. Dette er videreført i planendringen etter enklere prosess, men etter ønske fra administrasjonen er det lagt til et tillegg om at det tillates opparbeidet minst 1, maks. 2 parkeringsplasser pr. enebolig, og maks. 1 parkeringsplass pr. sekundærleilighet

Vurdering
Planendringen forholder seg til kommunes parkeringsnorm og gir således tilstrekkelig parkeringsdekning innenfor planområdet.

5.10.6. Kollektivtilbud
Vurdering
Planendringen etter enklere prosess, gir ingen endring i kollektivtilbudet i området.

5.10.7. Trafikkvekst
Vurdering
Planendringen etter enklere prosess, gir ingen endring i trafikkveksten i området. Endringen vil generere samme trafikkmengde som vedtatt plan.

5.11. Tilgjengelighet og universell utforming

5.11.1. Tilgjengelighet i bygningsmassen
Vurdering
Verken gjeldene reguleringen eller planendringen etter enklere prosess, inneholder egne krav knyttet til dette temaet. Ved byggesøknad må krav knyttet til tilgjengelighet i gjeldede teknisk forskrift følges.

5.11.2. Tilgjengelighet på uteoppholdsarealene
Vurdering
Verken gjeldene reguleringen eller planendringen etter enklere prosess, inneholder egne krav knyttet til dette temaet. Ved byggesøknad må krav til tilgjengelighet i gjeldede teknisk forskrift følges.

5.11.3. Tilgjengelighet på veier

Vurdering

Planendringen etter enklere prosess, med endret veiføring, gir mulighet for universelt utformede veier, fortau og gang-/sykkelveier innenfor planområdet. Verken gjeldene reguleringen eller planendringen etter enklere prosess inneholder egne krav knyttet til dette. Ved byggesøknad må krav til tilgjengelighet i gjeldede teknisk forskrift følges.

5.11.4. Snøopplag

Vurdering

Planendringen legger opp til at grøft langs veiene kan kombineres som snøopplag. For at løsningen i tilstrekkelig grad skal håndtere snø, så kan området ved vendehammeren i nord benyttes til snølagring. Dette er ivaretatt i bestemmelsene.

5.12. Teknisk infrastruktur

5.12.1. Vann- og avløpsnett

Dagens situasjon

Området ble rassikret i perioden 2014-2016. I den forbindelse ble det også etablert midlertidig avløpsnett som erstatning for eksisterende nett. Midlertidig nett ligger ca. 10m under dagens terreng og er for dypt til at det kan videreføres i permanent avløpsanlegg.

Beskrivelse av planlagt løsning

Alle boenhetene innenfor planområdet samt enheter som er tilknyttet midlertidig anlegg, vil tilknyttes offentlig nett. Nytt avløpsnett etableres etter dagens standard og krav med «normale» dybder. Så mye som mulig av midlertidig anlegg fjernes. For VA-ledninger som ikke lar seg fjernes, plugges ledningsendene og kummer fjernes så dypt det lar seg gjøre, helst kjegle og en kumring, og fylles deretter med egnete masser.

Vurdering

Planområdet er allerede regulert til boligformål i gjeldende regulering. Planendringen etter enklere prosess, vil ikke påvirke hvordan vann- og avløpsnettet legges. Temaet er omtalt i vedlegg 7.1-7.7 (VA-/Overvannsplan).

5.12.2. Overvannshåndtering

Dagens situasjon

Området ligger i dag brakk etter oppfylling i perioden 2014-2016. Ravinelandskapet har blitt fylt opp med kvalitetsfylling for å sikre stabilitet (se punkt 5.17) for bygging. Fyllingen vil ha gode drenerende egenskaper.

Endringer som følge av forslaget om planendring etter enklere prosess

I planendringen etter enklere prosess, blir hensynssone for flom fra kommuneplanen, tatt inn i reguleringsplanen. Sonen har blitt gitt bestemmelse som sier at det skal etableres fordrøyningsgrøft eller gjennomføres bekkeåpning innenfor hensynssonen, før det tillates utbygging innenfor hensynssonen. I tillegg har generell bestemmelse knyttet til åpen håndtering av overvann blitt lagt til bestemmelsene.

Vurdering

Med videreføring av hensynssonen fra kommuneplanen, åpner planendringen etter enklere prosess, opp for en bedre håndtering av overvann, og minsker faren for flom, sammenlignet med gjeldende plan. Kvalitetsfyllingen gjør også området bedre egnet for håndtering av overvann enn tidligere situasjon. Øvrige flomveier og overvannshåndtering innenfor planområdet er ikke endret fra gjeldene plan til

planendringen etter enklere prosess, men VA-/overvannsplan er likevel utarbeidet for endringen (se vedlegg 7.1-7.7).

5.12.3. Brannvann/slokkevann.

Vurdering

Planområdet er allerede regulert til boligformål i gjeldende regulering. Det vedkommer i vedlegg 7.4-B010 at vannforsyningen er tresidig. Den nye vannforsyningen på feltet er koblet til kommunalt nett på tre punkter - ved VK11b, VK19 og VK17. Det er satt ned vannkummer etter avstandskrav iht. Lillestrøm kommunes VA-norm og *"Retningslinjer for slokkevann og vann til sprinkleranlegg for kommunene i Romerike" (*2018).

5.12.4. Elektrisitetsnett

Vurdering

Planområdet er allerede regulert til boligformål i gjeldende regulering. Planendringen etter enklere prosess, vil ikke påvirke hvordan elektrisitetsnettet utformes. Både gjeldende plan og planendringen, ivaretar at høyspentledning skal legges i bakken før berørte nabotomter kan bygges ut.

5.12.5. Avfall

Vurdering

Planområdet er allerede regulert til boligformål i gjeldende regulering. Planendringen etter enklere prosess, regulerer hvor avfallshåndteringen vil være innenfor planområdet. Gjeldende plan inneholder vendehammer for renovasjon og utrykningskjøretøy. Planendringen etter enklere prosess sikrer midlertidig vendehammer, dersom området vil bygges ut felt for felt.

Beskrivelse av planlagt løsning

I planen legges det opp til felles avfallshåndtering med avfallsbrønner fordelt på fire steder på grunn av avstander. Brønnene fordeles slik at man passerer dem på vei ut av feltet. Ved utkjøringen av feltet er det oppstillingsplass for renovasjonsbil. Tre av renovasjonspunktene er dimensjonert for fire brønner med «alle» fraksjoner. Den siste har to brønner med hver sin fraksjon, alternativt med delte kamre for alle fraksjonene. Se tabell under for antall og fordeling. Som det fremgår av tabellen vil kapasiteten blir større enn behovet ettersom det må være alle avfallstyper på alle punkter.

For noen hus overstiges anbefalingen om maks. 50m til renovasjonsløsning. Hvis man skal innenfor anbefalingen for alle boliger, vil det bli mange småbrønner, noe som vil være uhensiktsmessig å drifte. Hvis alle boliger skal innenfor anbefalingen, bør det vurderes desentraliserte løsninger for deler av området. Forslagsstiller mener foreslått løsning bør være akseptabel, da avfallsbrønnene er plassert hensiktsmessig på vei ut av området.

	Antall boenheter	**Avfall pr uke (liter)**	**Tømming pr uke**	**Behov pr tømming (liter)**	**3000 l**	**Totalt antall**	**Kapasitet (liter)**
PAPP/PAPIR (70 l pr boenhet per uke)	42	2940	0,5	**5880**	4	**4**	12000
REST+PLAST (125 l pr boenhet per uke)	42	5250	1	**5250**	4	**4**	12000
MAT (25 l pr boenhet per uke)	42	1050	1	**1050**	4	**4**	12000
GLASS-OG METALL (5 l pr boenhet per uke)	42	210	1	**210**	4	**4**	12000
TOTAL						**8**	

5.12.6. Energiforsyning og energikilder

Vurdering

Planområdet er allerede regulert til boligformål i gjeldende regulering. Planendringen etter enklere prosess, vil ikke gi endringer i energiforsyning eller energikilder innenfor planområdet.

5.13. Sosial infrastruktur

5.13.1. Skolekapasitet

Vurdering

Planområdet er allerede regulert til boligformål i gjeldende regulering. Planendring etter enklere prosess, vil ikke gi behov for økt skolekapasitet.

5.13.2. Barnehagekapasitet

Vurdering

Planområdet er allerede regulert til boligformål i gjeldende regulering. Planendringen etter enklere prosess, vil ikke gi behov for økt barnehagekapasitet.

5.13.3. Annen sosial infrastruktur

Vurdering

Planområdet er allerede regulert til boligformål i gjeldende regulering. Planendringen etter enklere prosess, vil ikke påvirke annen sosial infrastruktur i nærmiljøet.

5.14. Næring

Vurdering

Planområdet er allerede regulert til boligformål i gjeldende regulering. Planendringen etter enklere prosess, legger ikke opp til nye typer formål innenfor plangrensen.

5.15. Landbruk/skogbruk

Vurdering

Det drives ikke landbruk eller skogbruk innenfor planområdet i dag. Planområdet er allerede regulert til boligformål i gjeldende regulering. Planendringen etter enklere prosess, legger ikke opp til nye typer formål innenfor plangrensen.

5.16. ROS

Det er utarbeidet egen ROS-analyse for planendringen (vedlegg 3). Planendringen etter enklere prosess har én hendelse som vil kreve tiltak:

Masseras/leirskred

Tiltak sikres i planendringen etter enklere prosess med styrket rekkefølgebestemmelse, som sikrer oppfølgende geoteknisk kartlegging og prosjektering ved konkrete byggesøknader. Les mer om dette i punkt *5.17 Grunnforhold/geoteknikk.*

5.17. Grunnforhold/geoteknikk (vedlegg 4.1-4.5)

Dagens situasjon

Planområdet er en tidligere ravinedal, og store deler av området ble fylt opp i perioden 2014-2016. Oppfyllingen ble gjennomført for å rassikre Bråteveien og boliger i Ivar Aasens vei. I forbindelse med dette arbeidet og planendringen etter enklere prosess, ble det gjennomført geotekniske undersøkelser i 2010 og 2016. Det er gjennomført flere geotekniske vurderinger av området, senest høsten 2022 hvor det ble gjennomført en områdestabilitetsvurdering iht. NVEs oppdaterte kvikkleireveileder 1/2019.

Vurderingen konkluderer med at det vil være nødvendig å se nærmere på ytterligere terrengendringer/stabiliserende tiltak for å sikre at stabiliteten blir ivaretatt etter kravene i veilederen, i den nordre delen av området (se vedlegg 4.4)

Endringer som følge av forslaget om planendring etter enklere prosess
I forbindelse med mindre endring av reguleringsplan har hensynsone for ras- og skredfare fra kommuneplanen blitt lagt inn i plankartet. I tillegg er bestemmelsen fra gjeldene reguleringsplan knyttet til geotekniske undersøkelser videreført. Denne sikrer at før arbeid med ny bebyggelse starter, skal det foreligge geotekniske undersøkelser vedrørende stabilitet og setningsrisiko. Pga. behov for ytterligere terrengendringer/stabiliserende tiltak iht. områdestabilitetsvurderingen, er det også lagt inn krav om geoteknisk prosjektering knyttet til dette, før utbygging.

Vurdering
Områdestabilitetsvurderingen konkluderer med at det vil være nødvendig å se nærmere på ytterligere terrengendringer/stabiliserende tiltak for å sikre at stabiliteten blir ivaretatt etter kravene i NVEs veileder, i den nordre delen av området. Ytterligere geotekniske undersøkelser og prosjektering før utbygging, er sikret i reguleringsbestemmelsene.

5.18. Forurenset grunn
Vurdering
Området ligger i dag brakk etter oppfylling i perioden 2014 - 2016. Oppfyllingen ble gjennomført for å rassikre Bråteveien og boliger i Ivar Aasens vei. Det ble ikke benyttet forurensede masser til oppfyllingen.

5.19. Masseforvaltning
Vurdering
Det ble utarbeidet fyllingskart for området i 2017. Det er behov for å grave ut ca. 17 000 m3 masser og omplassere disse internt på tomten. Totalt volum på fylling i området er ca. 55 600 m3. De 17 000 m3 massene er tenkt omplassert på tomten. Det vil si at ca. 38 600 m3 med kvalitetsmasser må kjøres inn på området.

6. Helheten i planendringen

6.1. Rekkefølgebestemmelser
Alle rekkefølgekrav fra gjeldende plan er videreført i planendringen etter enklere prosess. I tillegg er det lagt inn rekkefølgekrav, i henhold til dagens normer og krav. Dette gjelder blant annet grunnforhold, vann og avløp, overvann, fortau og gang-/sykkelveier, mm. Rekkefølgekravene er gruppert etter byggesakens gang som er: «før rammetillatelse», «før igangsettingstillatelse», «før brukstillatelse» og «før ferdigattest».

I tillegg til overnevnte er det sikret at det opparbeides midlertidig vendehammer for renovasjon og utrykningskjøretøy, dersom ikke hele feltet bygges ut samtidig. For fullstendig oversikt over endringer i rekkefølgebestemmelsene, se planendringens reguleringsbestemmelser §12.

6.2. Økonomiske konsekvenser for kommunen
Planendringen etter enklere prosess medfører ingen økonomiske konsekvenser for kommunen utover det som eventuelt følger av gjeldende plan.

6.3. Forholdet til overordnede føringer
Planendringen etter enklere prosess gir ingen endringer som påvirker forholdet til overordnede føringer, utover det som følger av gjeldende plan. Planendringen anses i sin helhet til å være i tråd med

øvrige overordnede planer.

6.4. Interessemotsetninger
Planendringen etter enklere prosess, medfører ingen interessemotsetninger utover det som eventuelt følger av gjeldende plan.

6.5. Avveiing av virkninger
Planendringen etter enklere prosess, har til hensikt å optimalisere veiføringen innenfor planområdet og å gi bedre tilkomst til eneboligtomtene. Endringen legger også til rette for mer fortau enn i opprinnelige plan, og trekker inn hensynssonene fra kommuneplanen. Dette vil utelukkende være positive virkninger for planområdet.

Planendringen etter enklere prosess, endrer plassering, men ikke størrelse på arealer avsatt til grøntformål og boligformål. Gjeldende regulering legger til rette for 40 tomter, mens endringen legger opp til 42 nye tomter innenfor samme areal. På felt BF6 består av eksisterende bebyggelse. Endringen kan ikke si å ha noen virkning på planområdet eller omgivelsene.

7. Innkomne forhåndsuttalelser

7.1. Forhåndsuttalelser fra naboer, grunneiere og andre berørte private parter

7.1.1. Randi Melby Frigård, 02.09.2017, henvendelse via brev (vedlegg 6)

Frigård stiller seg skeptisk til oppfylling av planområdet og viser til geotekniske undersøkelser fra Veglaboratoriet fra 1972. Den aktuelle undersøkelsen viser at det er et kvikkleirelag nedenfor bolig gnr/bnr 69/14, og at det ikke må foretas terrengforandringer som kan forandre massebalansen ved eller i nærheten av tomten. Frigård understreker at Lillestrøm kommune, ikke kan gi byggetillatelser i rasfarlige områder.

Forslagsstillers kommentar

Det er forståelig at Frigård viser bekymring til terrengjusteringer i planområdet. Siden rapporten fra 1972, har det blitt utført geoteknisk kartlegging ved to anledninger i forbindelse med utarbeidelse av eksisterende reguleringsplan og i forbindelse med oppfylling av planområdet. Siste rapport er vedlagt denne plansaken. Det er i reguleringsbestemmelsene stilt krav om geotekniske undersøkelser og prosjektering i forbindelse med byggesøknader.

7.1.2. Skedsmo Skyttelag, 09.08.2017 (vedlegg 6)

Skedsmo Skytterlag gjør oppmerksom på at deler av planområdet kan ligge innenfor støysonen til skytebanen på Skjetten.

Forslagsstillers kommentar

Støysonen til skytebanen er kartlagt i forbindelse med reguleringen av nytt boligområde ved Melby langs Tømteveien. Støy fra skytebanen på Skjetten er ikke til hinder for boligbebyggelse i dette planområdet.

7.1.3. ROAF - Romerike Avfallsforedling, 31.07.2017 (vedlegg 6)

ROAF har ingen kommentarer til reguleringsarbeidet, men ber om å bli kontaktet i en tidlig fase når det gjelder planlegging av renovasjonsløsning.

Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller har notert seg merknaden.

7.1.4. Hovedstaden Utbyggingsselskab AS, 05.02.2018 (vedlegg 6)

Innspiller eier gnr/bnr 75/308 og protesterer på at gangvei legges over garasje tilhørende eiendommen.

Forslagstillers kommentar

Gangveien endres ikke i denne mindre reguleringsendringen, men gangveien ligger heller ikke i konflikt med den aktuelle garasjen i gjeldende reguleringsplan.

7.2. Forhåndsuttalelser fra myndigheter

7.2.1. Rådet for mennesker med nedsatt funksjonsevne i Skedsmo, 12.07.17 (vedlegg 6)

Rådet har ingen kommentarer til planendringen etter enklere prosess.

7.2.2. Lillestrøm kommune, kommunalteknisk avdeling, 05.09.2017 (vedlegg 6)

Kommunalteknisk avdeling i Lillestrøm kommune informerer om at hensynssone for flom fra kommuneplanen må tas med i reguleringsplanen, at denne ikke må nedbygges og at det må sikres

flomveier. Mange hus med underetasje er lagt inn i hensynssonen, noe som er uheldig.

Forslagsstillers kommentar

Hensynssone for flom er innarbeidet i planendringen etter enklere prosess. Flomvei for øvrig har ikke blitt endret fra det som ligger i gjeldende plan. Hus med kjeller innenfor hensynssonen ligger høyere enn flomnivåene som beregningene viser.

7.2.3. Hafslund Nett, 31.07.2017 (vedlegg 6)

Hafslund nett («HN») viser til at de har områdekonsesjon etter energiloven i Lillestrøm kommune. HN stiller krav til hvordan traseen for høyspenningsanlegg skal ivaretas i plankart og bestemmelser, og gir konkrete føringer til den forestående omleggingen av kraftledningen. I forbindelse med selve omleggingen vil det være nødvendig å gå i dybden av disse innspillene. HN påpeker at det i forbindelse med fremtidig utbygging må utredes om det er behov for en ny nettstasjon i området og at evt. nye nettstasjoner skal sikres med bestemmelser og formål i plankart. Det gjøres oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanlegget ikke må påføres plankartet, og at den som utløser behov for tiltak i strømforsyningsnettet (flytting, nyanlegg og forsterkningen), skal som hovedregel dekke kostnadene ved tiltaket. HN ber om at nettselskapet får oversendt planendringen slik at de kan planlegge energiforsyningen, nettstasjoner og kabelanlegg i området i samråd med forslagsstiller.

Forslagsstillers kommentar

I gjeldende reguleringsplan legges eksisterende luftledning i bakken. I planendringen etter enklere prosess, videreføres denne bestemmelsen, men det er spesifisert som HN formidler, at vegetasjon ikke skal plantes på eller i umiddelbar nærhet til kabeltraseen. Forslagsstiller noterer seg øvrige merknader.

7.2.4. Norges vassdrags- og energidirektorat, 13.07.2017 (vedlegg 6)

NVE ber om at deres veiledere og sjekkliste benyttes i planarbeidet, for å sikre at tema innenfor NVEs forvaltningsområder ivaretas i planleggingen.

Forslagsstillers kommentar

Veileder og sjekkliste er benyttet for temaer som berøres av planendringen etter enklere prosess.

7.2.5. Statens vegvesen, 17.07.2017 (vedlegg 6)

Statens vegvesen opplyser om at de har utarbeidet forslag til detaljreguleringsplan for gang-/sykkelveg langs fv.380 Bråteveien. I gjeldende reguleringsbestemmelser står det at denne gang-/sykkelvegen må være ferdig opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse for oppføring av boliger innenfor planområdet. States vegvesen påpeker viktigheten av at denne rekkefølgebestemmelsen opprettholdes i arbeidet med forslaget til planendring etter enklere prosess.

Forslagsstillers kommentar

Den aktuelle rekkefølgebestemmelsen er videreført i forlaget til planendring etter enklere prosess.

7.2.6. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 07.09.2017 (vedlegg 6)

Fylkesmannen påpeker at overordnede føringer for kommunal planlegging som er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 1. mars 2017, skal vurderes og ivaretas i planen. Videre påpeker fylkesmannen at området omfatter noe dyrka/dyrkbar jord, og anbefaler at det innarbeides krav om å ta vare på jorda og overføre den til annet areal i reguleringsbestemmelsene.

Forslagsstillers kommentar

Arealet ligger i brakk etter oppfylling i perioden 2014-2016. Oppfyllingen ble gjennomført for å rassikre Bråteveien og boliger i Ivar Aasens vei. Vi kan derfor ikke se at det er matjord igjen innenfor planområdet i dag, og det er derfor ikke innarbeidet en reguleringsbestemmelse knyttet til dette.

7.2.7. Akershus fylkeskommune, 07.09.2017 (vedlegg 6)

Akershus fylkeskommune viser til Statens vegvesen Region østs innspill for samferdsel, og viser videre til at forhold knyttet til automatisk fredete kulturminner ble avklart ved tidligere regulering.

Forslagsstillers kommentar

Forslagsstiller har notert seg merknaden.

8. Avsluttende kommentar

Planforslaget er en planendring etter enklere prosess. Sammenlignet med gjeldene plan vil planendringen gi bedre veiføring enn i gjeldende plan, og således bedre atkomst for boligtomtene. Veien legges slik at unødvendige terrenginngrep unngås, veien blir slakere, det interne veinettet blir mer oversiktlig, og myke trafikanter blir bedre ivaretatt med et sammenhengende nett av gang-/sykkelveier og fortau i hele planområdet. Planendringen inneholder tilsvarende arealer avsatt til boligformål og grøntformål som i gjeldende plan. Planendringen endrer ikke formål eller arealbruk i eksisterende plan, men gir justeringer av formålsgrenser. Forslagsstiller ser ingen ulemper knyttet til foreslått reguleringsendring innad i boligfeltet eller for omgivelsene rundt.

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for gnr/bnr 75/34, 69/1 m.fl., mellom Bråteveien og Tømteveien på Skjetten

Datert 07.06.2006, sist revidert 17.09.2024 i forbindelse med endring av reguleringsplan etter enklere prosess.

§ 1 Formål (PBL 1985) / Arealformål PBL § 12-5, 1.-6. ledd, og hensynssoner i reguleringsplanen PBL § 11-8 jf. § 12.6 (PBL 2008)

Området reguleres til følgende formål

Byggeområder:
Bolig, herunder:
- Eksisterende byggeområde for småhusbebyggelse
- Eksisterende byggeområde for rekkehusbebyggelse

Offentlige trafikkområder:
- Kjøreveg
- Annen veggrunn

Fellesområder:
- Felles avkjørsel
- Felles areal for garasjer
- Felles grøntanlegg

Friområde:
- Offentlig friområde

I forbindelse med mindre reguleringsendring, reguleres deler av området til følgende formål og med følgende hensynssoner (PBL 2008):

Bebyggelse og anlegg:
- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1-4, BF6-10)
- Renovasjonsanlegg (RA1-4)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (ØK1)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:
- Kjøreveg (KV2, KV4)
- Fortau (FO4 – FO6)
- Gang-/sykkelveg (GS2 – GS5)
- Annen veggrunn - tekniske anlegg

Grønnstruktur

- Blå-/grønnstruktur (BG1 – BG4)
- Friområde (FRI1-FRI2)

Hensynssoner

- Faresone – Ras og skredfare (H310)
- Faresone – Flomfare (H320)
- Faresone – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabel) (H370)

§ 2 Byggeområder (PBL 1985, §25.1) /Bebyggelse og anlegg (PBL 2008, §. 12-5, 1)

2.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1-4, BF6-10)

2.1.1 Maks tillatt utnyttelsesgrad for den enkelte boligtomt tilsvarer bebygd areal %-BYA=25%.

2.1.2 Boligtype er frittliggende småhusbebyggelse, herunder eneboliger. Det er tillatt med oppføring av en enebolig pr. tomt, eventuelt med en sekundærleilighet på maks 70 m^2 BRA, forutsatt at alle krav til BYA og MUA kan oppfylles, jfr. § 2.1.1 og § 2.1.4. Tomannsboliger eller andre boligtyper, er ikke tillatt.

2.1.3 Boligtomtene skal fradeles i tråd med de regulerte tomtegrensene slik de er vist i plankartet. Det er ikke tillatt med ytterligere fradeling eller fortetting av eneboligtomtene. Det er tillatt med garasjer, boder og andre typer småbygninger som hører til i typisk eneboligbebyggelse. Frittstående anneks er ikke tillatt.

2.1.4 Krav til minste uteoppholdsareal (MUA)

- For eneboliger kreves minimum 250 m^2, hvorav et areal på minst 125 m^2 skal være sammenhengende og ha minimum bredde på 6 m.
- For sekundærleiligheter kreves minimum 50 m^2, hvorav et areal på minst 40 m^2 skal være sammenhengende og ha en minimumsbredde på 6 m.
- For uteoppholdsarealet gjelder, med unntak av neste strekpunkt, de kvalitetskrav til uteoppholdsareal for frittliggende småhusbebyggelse som følger av den til enhver tid gjeldende kommuneplan.
- Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes med i MUA. For inntil 20% av kravet til MUA for den enkelte boenheten, tillates det imidlertid at også areal brattere enn 1:3 kan medregnes, forutsatt at det det aktuelle arealet gis en hagemessig og grønn opparbeidelse og har en helning slakere enn 1:2.
- Takterrasser kan ikke medregnes i MUA

2.2 Eksisterende byggeområde for småhusbebyggelse (felt B11 til B14)

2.2.1 Byggeområdet kan bebygges med prosent bebygd areal %-BYA=25% for boligdelen og 10% for garasje/uthus osv.

2.2.2 Boligtype er frittliggende småhusbebyggelse. I tillegg til enebolig, er det tillatt med sekundær leilighet på maks 70 m^2. På tomter større enn 800 m^2 tillates oppføring av tomannsbolig. Som tomannsbolig regnes to bygninger med en boenhet i hver som sammenkjedes med bod, garasje og lignende, eventuelt to boenheter som er faktisk sammenbygd slik at de utgjør en bygning.

2.2.3 Minste tillate tomteareal er 450 m^2. Ved tomannsboliger er minste tomteareal 800 m^2. Dersom en tomannsbolig deles, skal den minste parsell være på minst 380 m^2. Minste tomtestørrelse for enebolig med sekundærleilighet settes til minimum 600 m^2. Tomteareal er areal innenfor eiendomsgrense fratrukket offentlig regulert veigrunn eller adkomstareal som klart ikke inngår i tomten (veirett, parkeringsrett osv). Der hvor tomten har dårlig utforming, er spesielt bratt eller utsatt for støy, kan kravet til netto tomtestørrelse etter kommunens skjønn øke.

2.3 Eksisterende byggeområde for rekkehus (felt B15)

2.3.1 Byggeområdet kan bebygges med prosent bebygd areal %-BYA=35% inkludert garasje.

2.3.2 Boligtype er konsentrert bebyggelse i form av rekkehus.

2.4 Felles bestemmelser

2.4.1 Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg, arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksisterende terreng. Dersom ovennevnte vilkår etter kommunens skjønn ikke anses oppfylt, kan kommunen avslå prosjektet.

2.4.2 Maksimal bygningshøyde er 7 m for gesimshøyde og 9 m for mønehøyde. Høyden måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen. Garasjer kan ikke ha en mønehøyde på mer enn 4,5 m over garasjegulv.

2.4.3 Frittliggende garasjer kan godkjennes plassert utenfor byggegrense i henhold til kommunens vegnormer.

2.4.4 For ny bebyggelse skal det opparbeides maks 2 parkeringsplasser pr. enebolig. For sekundærleilighet mindre enn 70 m^2 BRA skal det til enhver tid være opparbeidet maks 1 parkeringsplass pr. boenhet. Alle parkeringsplasser i carport skal være klargjort for ladestrøm til elbiler.

2.5 Renovasjonsanlegg (RA1-4)

2.5.1 Innenfor formålet tillates etablert renovasjonsanlegg. Det skal benyttes nedgravde løsninger.

Plassering og utforming av renovasjon skal skje i henhold til gjeldende retningslinjer. Avfallsbrønnene skal skjermes med hekk/busker mot boliger i den grad det ikke er til hinder for renovasjonsbil.

2.6 Øvrige kommunaltekniske anlegg (ØK1)

2.6.1 Området skal brukes til transformatoranlegg.

§ 3 Offentlig trafikkområder (PBL 1985 §25.3) / Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL 2008 §12-5, 2)

3.1 Kjøreveg - K1, K2, K3, KV2 og KV4
På arealet skal det anlegges offentlig kjørevei.

3.2 Fortau (FO4 – FO6)
På arealene skal det anlegges offentlig fortau.

3.3 Annen veggrunn – AV1 og AVT
- Arealet skal opparbeides og tilplantes med naturlik vegetasjon.
- Areal vist som annen veggrunn skal nyttes til kombinert veggrøft, areal for snøopplag og grøntareal.

3.4 Gang/-sykkelveg (GS2 – GS5)
På arealet skal det anlegges offentlig gang/-sykkelveg.

3.5 Felles bestemmelser:

3.5.1 Vegene skal planlegges og anlegges i henhold til kommunens vegnormaler.

3.5.2 Vegene skal anlegges slik at det blir god tilgjengelighet for alle, spesielt bevegelseshemmede.

§ 4 Fellesarealer (PBL 1985, §25.7)

4.1 Felles avkjørsel – FA1, FA2, FA3 og FA4

4.1.1 Felles avkjørsel FA1 er felles for Gnr./Bnr. 75/235 og 75/244 samt eventuelt senere utskilte parseller av disse.

4.1.2 Felles avkjørsel FA2 er felles for Gnr./Bnr. 75/241 og 75/270 samt eventuelt senere utskilte parseller av disse.

4.1.3 Felles avkjørsel FA3 er felles for eventuelt senere utskilte parseller fra Gnr./Bnr. 75/310 og 75/311.

4.1.4 Felles avkjørsel FA4 er felles for B15, Gnr./Bnr. 75/571, 75/572, 75/573, 75/574, 75/575, 75/576, 75/577 og 75/578.

4.2 Fellesareal for garasjer- FEG1
Fellesarealet FEG1 er felles for B15, Gnr./Bnr. 75/571, 75/572, 75/573, 75/574, 75/575, 75/576, 75/577 og 75/578.

4.3 Felles grøntanlegg FE2
Fellesarealet FE2 er felles for B15

§ 5 Friområder (PBL1985 §25.4) / Grønnstruktur (PBL 2008 §12-5, 3)

5.1 Offentlig friområde (F2-F3)

5.1.1 Det er ikke tillatt å oppføre bygninger i området med unntak av at det skal avsettes 4 m x 5 m som plass for eventuell ny trafostasjon i den nordlige enden av F2.

5.1.2 Det skal ikke fjernes vegetasjon i området eller utføres andre tiltak uten at det er i samsvar med godkjent utomhusplan eller ledd i en skjøtselsplan, som skal godkjennes av kommunen.

5.2 Friområde (FRI1-FRI2)

5.2.1 Friområde er offentlig.

5.2.2 Det er ikke tillatt å oppføre bygninger i området.

5.2.3 Det skal ikke fjernes vegetasjon i området eller utføres andre tiltak uten at det er i samsvar med godkjent utomhusplan eller ledd i en skjøtselsplan, som skal godkjennes av kommunen. Det tillates fjerning av vegetasjon for opparbeidelse av gangforbindelse og bekkeåpning.

5.2.4 Friområdene skal beplantes med pollinatorvennlige og stedegne busker og trær med variert uttrykk. Skråninger skal tilsås med blomstereng. Trær skal etableres med minimumshøyde 150 cm. Friområdene skal ha naturlig gressbakke der terrenget blir endret eller berørt av graving.

5.3 Grønnstruktur (BG1 – BG4)

5.3.1 Det skal utarbeides utomhusplan for grøntstrukturen som blant annet viser:
- Eksisterende og nytt terreng
- Eksisterende og ny vegetasjon
- Uteoppholdsarealer
- Evt. murer og gjerder

5.3.2 Formål avsatt til grønnstruktur skal beplantes med pollinatorvennlige og stedegne busker og trær med variert uttrykk. Trær skal etableres med minimumshøyde 150 cm. Grønnstrukturen skal ha naturlig gressbakke der terrenget blir endret eller berørt av graving.

5.3.3 Det er ikke tillatt å oppføre bygninger i området med unntak av at det skal avsettes 4 m x 5 m som plass for eventuell ny trafostasjon i BG3-4. Trafostasjonen skal plasseres slik at den ikke hindrer ferdsel, og med tilstrekkelig avstand til boligbebyggelse (min. 5 m).

5.3.4 Det skal ikke fjernes vegetasjon i områdene uten at det er i samsvar med godkjent utomhusplan eller ledd i en skjøtselsplan som skal godkjennes av kommunen. Det tillates fjerning av vegetasjon for opparbeidelse av gangforbindelse.

5.3.5 Kabelstrekk i hensynssone H370 skal legges i grunnen innenfor BG1 og BG3. Det tillates ikke å plante trær eller større busker over eller i umiddelbar nærhet av kabelgrøften.

5.3.6 Det tillates opparbeidelse av støyskjermingstiltak langs Bråteveien innenfor BG2 og BG4.

5.3.7 Innenfor BG2 tillates snøopplag i tilknytning til vendehammer.

5.3.8 Innenfor BG1 skal det plantes minimum 25 nye trær. Innenfor BG2, BG3 og BG4 skal det samlet plantes minimum 25 nye trær.

§ 6 Henssynssoner (PBL 2008 §12-6)

6.1 Faresone – Ras og skredfare (H310)
Hensynssonen angir hensynsone for ras- og skredfare avsatt i kommuneplan. Se for øvrig bestemmelse knyttet til geotekniske undersøkelser.

6.2 Faresone – Flomfare (H320)
Hensynssonen viser areal utsatt for flom. Det skal etableres fordrøyningsgrøft eller gjennomføres bekkeåpning innenfor hensynssonen. Før tiltaket er etablert, tillates det ikke boligutbygging innenfor hensynssonen.

6.3 Faresone – Høyspentanlegg (inkl høyspentkabel (H370)
Transformatoranlegg i ØK1 skal gjerdes inn.

§ 7 Geotekniske undersøkelser

Før arbeid med ny bebyggelse starter, skal det foreligge geotekniske undersøkelser vedrørende stabilitet og setningsrisiko. Det skal gjennomføres stabiliserende tiltak i den nordre delen av området iht. gjeldende lovverk. Geotekniske grunnundersøkelser fra 2010 og 2016, oppsummert i geoteknisk notat datert 20.08.2020 og 16.12.2022, skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering.

§ 8 Støybeskyttelsestiltak

8.1 Støynivå for vegtrafikk skal ikke overstige verdier gitt i tabell 2 i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442/2021 eller senere vedtatte retningslinjer, vedtekter eller forskrifter.

8.2 Støyrapport datert 23.10.2023 skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering.

8.3 Alle boenheter skal ha stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål, og tilgang til stille egnet uteoppholdsareal i direkte tilknytning til boligen.

8.4 Det må i byggesaken gjøres ytterligere støyutredninger. Det må beregnes utvendig støynivå L5AF og LAeq,24h, etter anbefaling i støyrapport datert 23.10.2023.

8.5 Det skal opparbeides lokal støyskjerming innenfor BF1 og BF3 dersom det viser seg at det ikke oppnås tilstrekkelige støyverdier for de aktuelle boligene.

§ 9 Miljøbestemmelser

9.1 Det er en forutsetning at det kun benyttes rene naturlige masser til oppfyllingen. Dersom andre masser skal benyttes påkrever det en eventuell tillatelse etter forurensningsloven, og dette må avklares med Statsforvalteren på forhånd. Før oppfyllingsarbeider igangsettes, må det utarbeides en detaljplan for anleggsfasen bl.a. rettet mot forurensningsaspekter ved oppfyllingen, og da særlig med fokus på utslippene til grunn og vassdrag som anleggsarbeidene vil medføre. Gjennom planen skal miljøutfordringene ved arbeidene synliggjøres, og det skal gjøres en nærmere redegjørelse for nødvendig tiltak for å håndtere disse miljøutfordringene.

9.2 Håndtering av fremmede arter i planområdet skal gjøres etter kommunens handlingsplan for bekjempelse av fremmede arter og etter forskrift.

§ 10 Generelle bestemmelser

10.1 Eventuelle nye nettstasjoner skal settes opp etter samråd med det lokale energiverk. Omlegging av bestående anleggsdeler må avklares i god tid for utbygging.

10.2 Som en hovedregel stilles det krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.

§ 11 Overvannshåndtering

Overvann skal tas hånd om åpent og lokalt. Nedbør skal fortrinnsvis infiltreres i grunnen og i åpne vannveier i henhold til treleddsstrategien. Krav angitt i kommuneplanen og øvrig kommunale retningslinjer skal legges til grunn for overvannshåndtering ved søknad om tiltak.

Overvann skal håndteres lokalt på hver enkelt tomt eller feltvis.

§ 12 Rekkefølgebestemmelser

12.1 Før rammetillatelse

12.1.1 Før rammetillatelse kan gis innenfor planområdet, skal det foreligge en geoteknisk utredning, jfr. § 7.

Som del av rammesøknad eller ett trinns søknad, skal det foreligge en separat geoteknisk prosjektering for den enkelte tomt, som blant annet beskriver:

- internstabilitet
- bæreevne
- setninger

12.1.2 Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent helhetlig VA-rammeplan inkludert overvannshåndtering for hele planområdet.

12.1.3 Før det kan gis rammetillatelse til bygging av boliger må det gjennomføres støyberegninger for planlagte boliger innenfor planområdet.

12.1.4 Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent byggeplan av vei.

12.1.5 Før det kan gis rammetillatelse til bygging av boliger innenfor BF1 og BF3 skal bekkeåpning innenfor hensynssone H320 være gjennomført.

12.1.6 Ved søknad om tiltak, skal søknaden vise midlertidig vendehammer for renovasjonsbil og utrykningskjøretøy, dersom kjørevei KV2 og K2 ikke er bygget ut i sin helhet. Det kan ikke gis midlertidig brukstillatelse før midlertidig vendehammer er etablert.

12.1.7 Før det kan gis rammetillatelse skal det foreligge godkjent utomhusplan ved søknad om tiltak.

12.1.8 Før det kan gis rammetillatelse skal det gjennomføres stabiliserende tiltak i den nordre delen av området iht. gjeldende lovverk.

12.1.9 Før det kan gis rammetillatelse skal det sendes inn en renovasjonsteknisk plan i henhold til renovasjonsteknisk veileder, som er godkjent av ROAF.

12.2 Før igangsettingstillatelse (IG)

12.2.1 Kabelstrekk i hensynssone H370 skal legges i grunnen før det kan gis byggetillatelse for felt BF1, BF3 og BF8. Kabelgrøften skal legges i Grønnstruktur BG1 og BG3.

12.2.2 Før første igangsettingstillatelse til grunnarbeider kan gis skal det foreligge godkjent detaljprosjektert VA- og overvannsanlegg.

12.2.3 Før første igangsettingstillatelse til bebyggelse over bakken kan gis skal driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og godkjent.

12.2.4 Før igangsettingstillatelse gis må det foreligge en plan som ivaretar kravene til slokkevann og en utomhusplan som viser tilfredsstillende tilgjengelighet/adkomst for brannvesenet i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets veiledning om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Ved etappevis utbygging må det utarbeides en midlertidig utomhusplan som viser ivaretakelse av tilfredsstillende tilrettelegging for brannvesenets innsats.

12.3 Før brukstillatelse (også midlertidig)

12.3.1 Gang- og sykkelvei GS3 skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent byggeplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse for første bolig innenfor planområdet.

12.3.2 Gang- og sykkelvei GS2 skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent byggeplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse for første bolig innenfor BF1 og BF2.

12.3.3 Gang- og sykkelvei GS4-GS5 skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent byggeplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse for første bolig innenfor BF3-4 og BF8-10.

12.3.4 Fortau FO5-6 og kjørevei KV4 skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent byggeplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse for første bolig innenfor BF1-2.

12.3.5 Fortau FO4 og FO6 og kjørevei KV2 skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent byggeplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse for første bolig innenfor BF3-4 og BF7-10.

12.3.6 Grønnstruktur BG1 og BG3 skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger innenfor BF3-4 og BF7-8, eventuelt senest påfølgende vekstsesong.

12.3.7 Grønnstruktur BG2 skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger innenfor BF1-2, eventuelt senest påfølgende vekstsesong.

12.3.8 Grønnstruktur BG4 skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger innenfor BF9-10, eventuelt senest påfølgende vekstsesong.

12.3.9 Friområde FRI1 skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger innenfor BF3-4 og BF7-8.

12.3.10 Friområde FRI2 skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent utomhusplan før det kan gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger innenfor BF9-10.

12.3.11 Felles støytiltak innenfor o_BG2 og BF2 skal være gjennomført før det gis brukstillatelse innenfor felt BF1 og BF2. Plassering av støytiltak framkommer av plankartet.

12.3.12 Felles støytiltak innenfor o_BG4 skal være gjennomført før det gis brukstillatelse innenfor felt BF8 og BF10. Nødvendig terrengarbeiding til støytiltak i o_BG4 tillates innenfor BF10. Plassering av støytiltak framkommer av plankartet.

12.3.13 Renovasjon RA1 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger innenfor BF3-4, BF7-8.

12.3.14 Renovasjon RA2 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger innenfor BF1-2.

12.3.15 Renovasjon RA3 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger innenfor BF7-10.

12.3.16 Renovasjon RA4 skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger innenfor BF9-10.

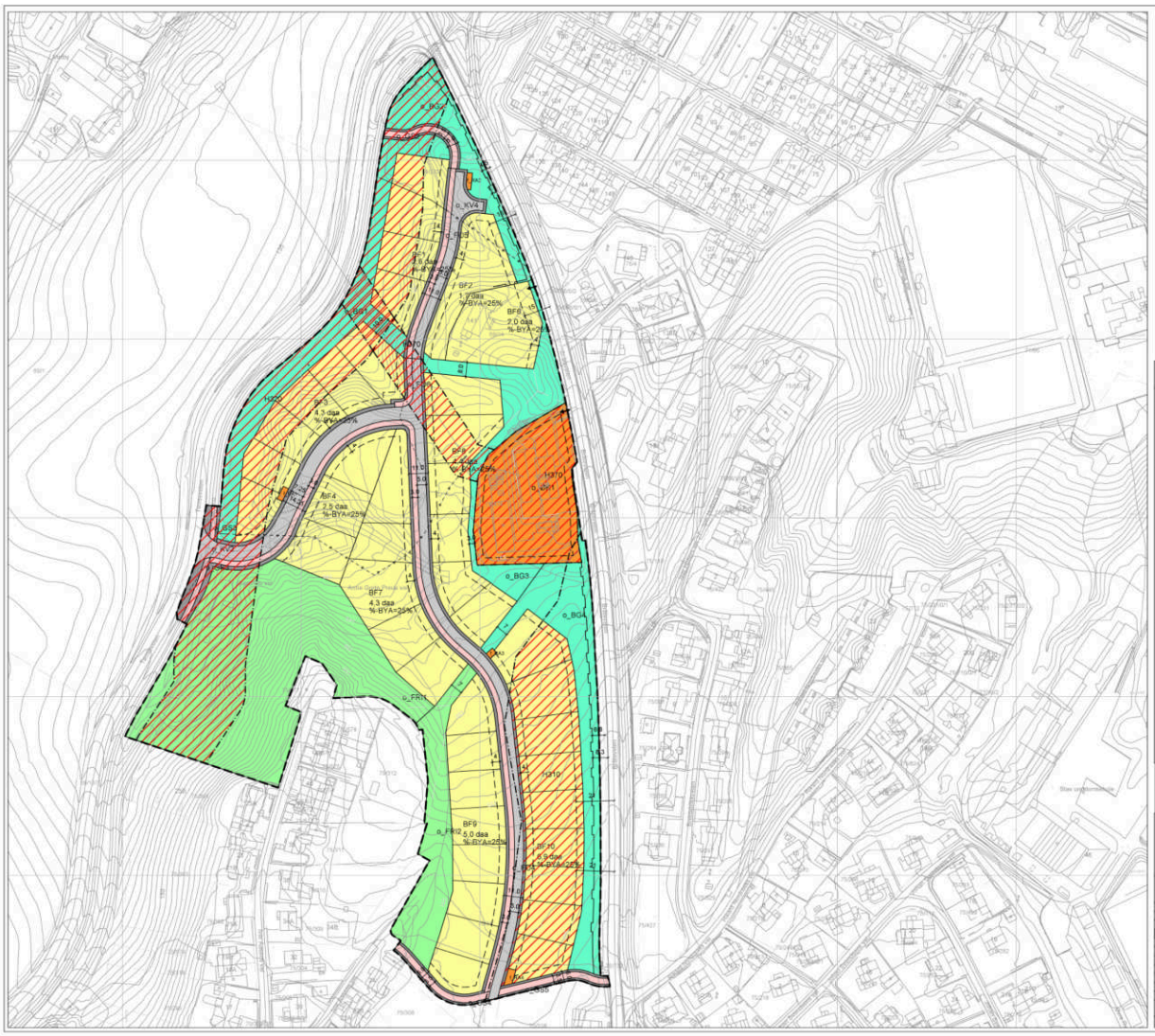
12.3.17 Før det kan gis brukstillatelse for første bolig i BF9 og BF10 skal midlertidig vendehammer for renovasjonsbil og utrykningskjøretøy være etablert, dersom K2 ikke er bygget ut i sin helhet.

12.3.18 Transformatoranlegg i ØK1 skal være inngjerdet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger innenfor BF8. Høyde på gjerder skal være minst 2,5 m og av solid utførelse. Gjerder, vegger og porter skal øverst ha en utførelse med piggtråd eller lignende som gjør det vanskelig å klatre. Gjerder skal være merket med advarselskilt.

12.3.19 Før brukstillatelse gis må tilrettelegging for brannvesenet (adkomst og slokkevann) være tilfredsstillende ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets veiledning om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper. Brannkummer må være merket.

12.4 Før ferdigattest

12.4.1 Før ferdigattest kan gis skal godkjent overtakelsesbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) være gjennomført og alt av dokumentasjon være sendt inn og godkjent minst to uker før.



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

- BF — Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (BF 1-4, 8-10)
- RA — Renovasjonsanlegg (RA1-4)
- ØK — Øvrige kommunaltekniske anlegg (ØK1)

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- KV — Kjøreveg (KV 2, KV4)
- FO — Fortau (FO4-6)
- GS — Gang-/sykkelveg (GS 2-5)
- AVT — Annen veggrunn - tekniske anlegg

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

- BG — Grønnstruktur (BG 1-4)
- FRI — Friområde (FRI1-2)

§12-6 - Hensynssoner

- H310 — Ras- og skredfare
- H320 — Flomfare
- H370 — Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålsgrense
- Grense for faresone
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Fiskelinje
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basekart:	FKB bestilt fra Lillestrøm kommune
Dato for basekart:	17.09.2024
Koordinatsystem:	UTM sone 32 basert på EUREF89/NS84
Høydegrunnlag:	NN 2000

Ekvidistanse: 1 m
Kartutfallestokk: 1:1000 (A1)
0 — 10 — 25 — 50 — 50m

N

Planendring etter enklere prosess

Reguleringsplan for gnr/bnr 75/34, 69/1 m.fl., mellom Bråteveien og Tømteveien på Skjetten

Lillestrøm kommune

med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 3205_0231_418

Forslagsstiller: Feiring Bruk AS

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

		SAKS-NR.	DATO	SIGN
Dato 17.09.2024	Revisjon: R11	19024	17.09.24	JS
Dato 01.02.2024	Revisjon: R10	19024	30.04.24	JS
Dato 01.11.2023	Revisjon: R09	19024	01.11.23	JS
Kommunestyret sitt vedtak				
Ny 2. gang behandling				
Offentlig ettersyn fra ____ til ____				
2. gangs behandling				
Offentlig ettersyn fra ____ til ____				
1. gangs behandling			23.10.24	
Kunngjøring av oppstart av planarbeid			08.07.17	
Oppstartsmøte:				

PLANEN ER UTARBEIDET AV: Grindaker AS

TEGNNR.	DATO	SIGN
1-19024-R0	01.11.2019	GSA

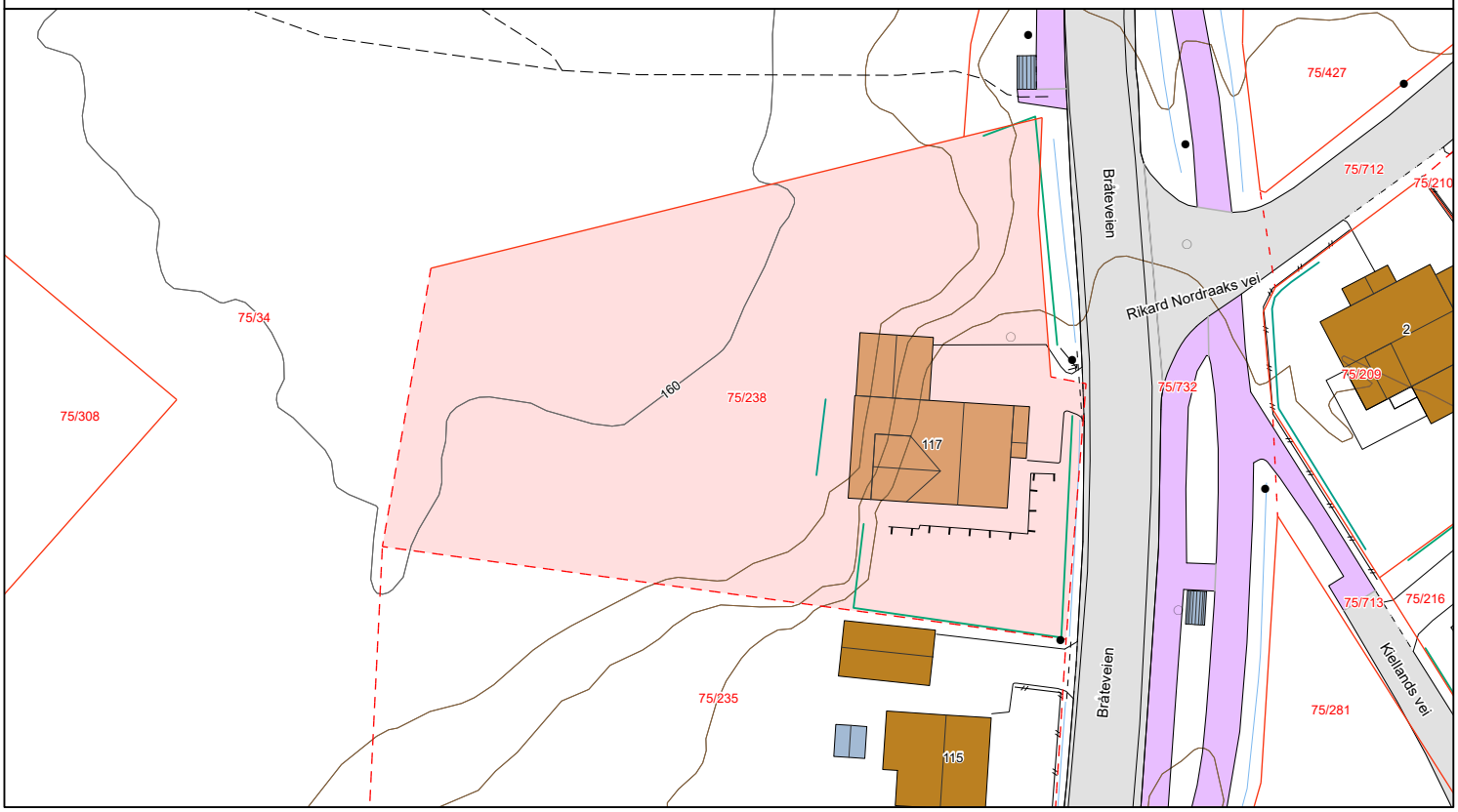
Det bekreftes at planen er i samsvar med politisk vedtak av 23.10.2024

Oversiktskart

Adresse: **Bråteveien 117, 2013 Skjetten**
Gnr/Bnr: **3205/75/238/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2395 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.03.2026

N



Matrikkelkart

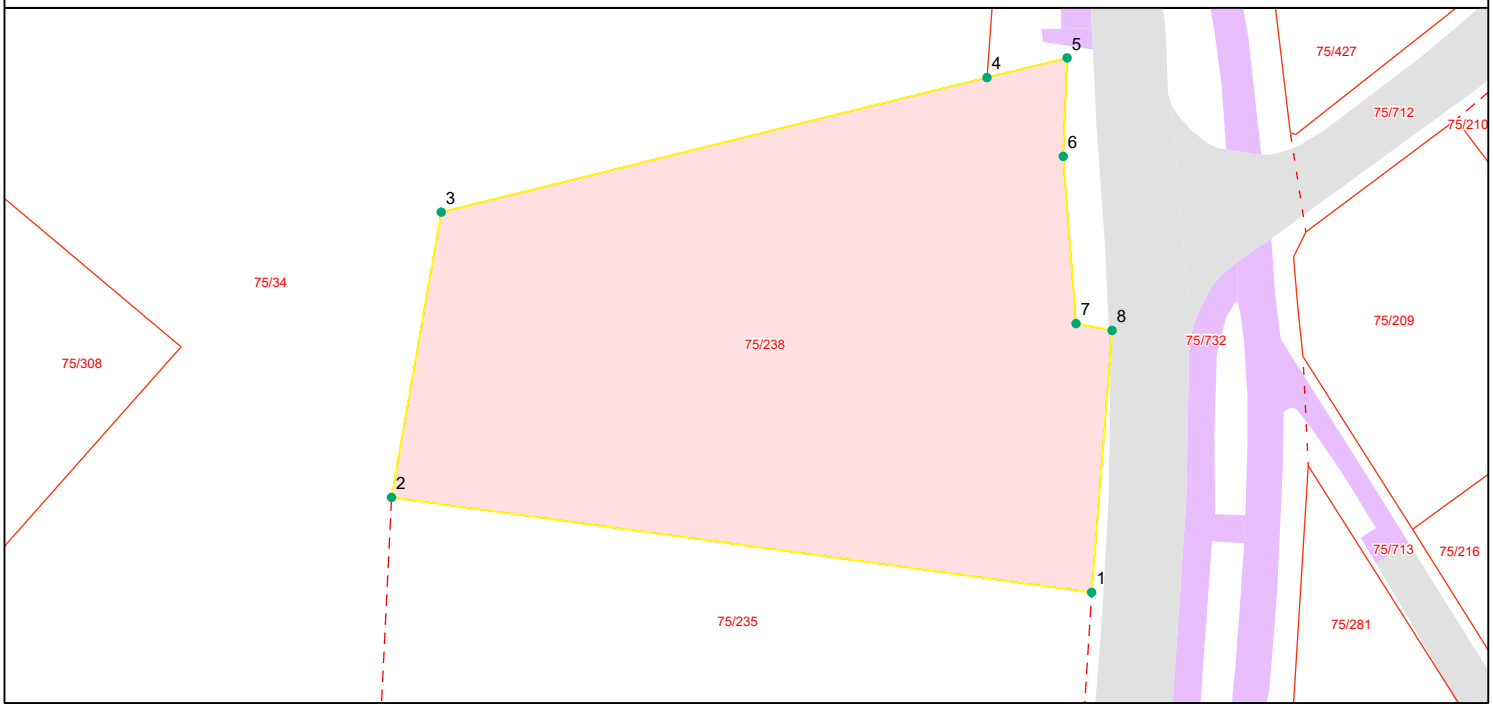
Adresse: **Bråteveien 117, 2013 Skjetten**
Gnr/Bnr: **3205/75/238/0/0**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 2395 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 18.03.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 2395 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6648896	611371.78	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	100	65.98	0
2	6648904.88	611306.43	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	100	27.09	0
3	6648931.56	611311.07	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	52.49	0
4	6648944.14	611362.01	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	Terrengmålt	10	7.71	0
5	6648945.98	611369.49	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	9.22	0
6	6648936.77	611369.13	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	15.68	0
7	6648921.14	611370.32	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	3.43	0
8	6648920.5	611373.69	Ikke spesifisert	Ukjent	Digitalisert på dig.bord fra papirkopi	100	24.59	0

Lillestrøm kommune

Ledningskart
75/238/0/0

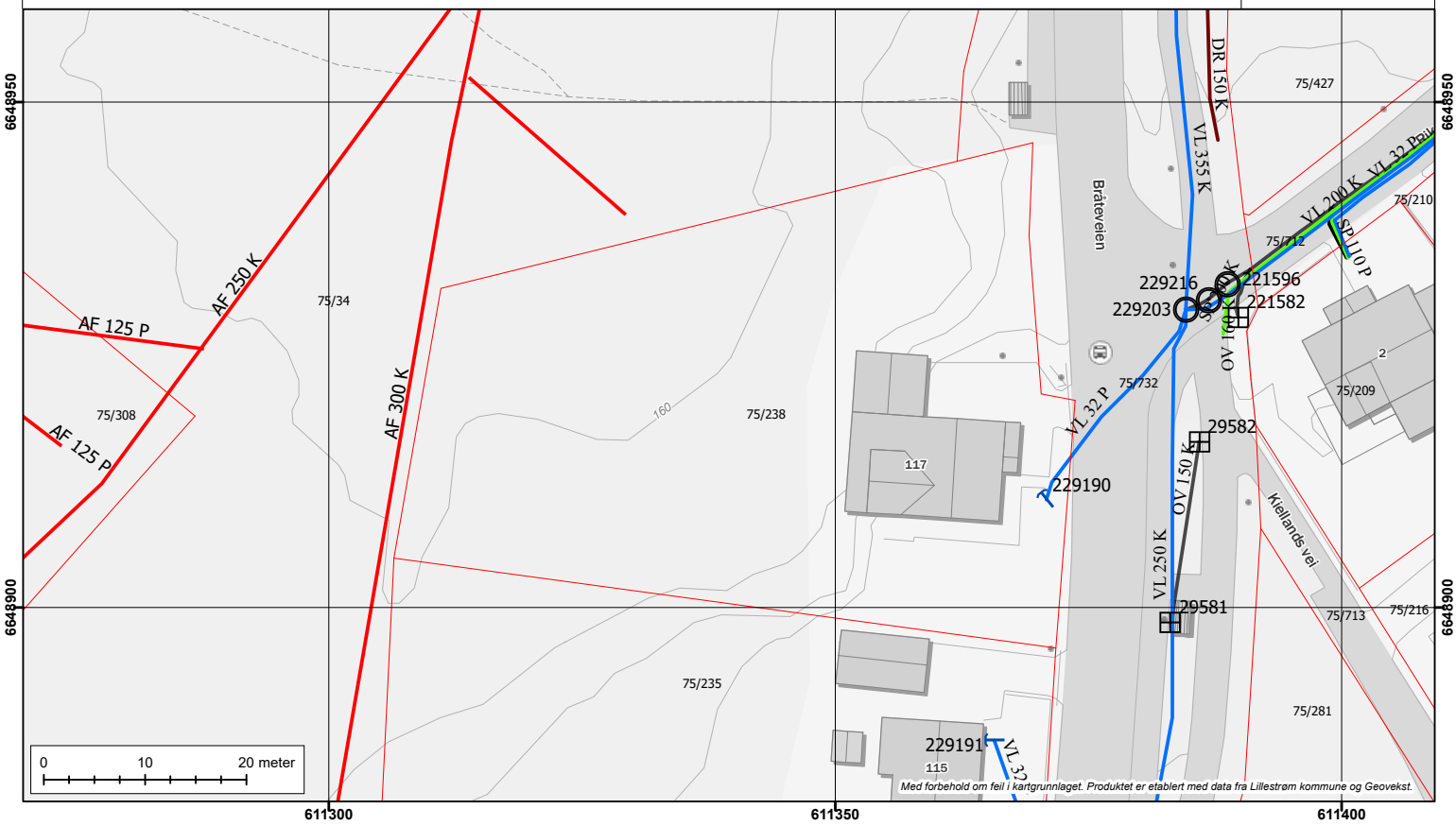
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Stoppekran
- Kum
- Sluk med sandfang
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat
- Avløp felles kommunal
- Avløp felles privat
- Drensledning

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.03.2026



Lillestrøm kommune

Kommuneplan 75/238/0/0

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Veg, nåv.
- Naturområde, nåv.
- Friområde, nåv.

KpHensynssoneOmrade
- Kp Faresone

KpSamferdselLinje
- 1122 - Hovedvei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



6648950
6648900
6648850

611250
611300
611350
611400
611450



TEGNFORKLARING

	PROSJEKTERT	EKSISTERENDE	ANNET
Vannledning			
Spillvannsledning			
Overvannsledning			
Avløp felles			
Spillvannsledning utgår			
Overvannsledning utgår			
Avløp felles utgår			
Kummer			
Sandfang/sluk			
Eiendomsgrenser			

ANVISNINGER

1. Eksist. stikkledninger, som er tilkoblet midlertidig avløpsledning, tilkobles ny spillvannsledning. Eksist. stikkledninger må hentes igjen oppstrøms. Høyder avdekkes i god tid før utførelse.
2. Eksist. stikkledning legges om og tilkobles nytt avløpsnett når boligbebyggelsen etableres
3. Iht. Feiring Miljø har kommunen boret ny spillvannsledning fra kum med SID-nummer 21645 og nordover til eksist. spillvannsledning. Det antas at ledningen er koblet til oppstrøms eksist. kum med SID-nr. 29282. Dette må avdekkes i god tid før utførelse.
4. Ny avløpsledning kobles til eksist. kum
5. Eksist. vannledning, overvannsledning og spillvannsledning legges om ved behov.
6. VL 180 PE100 kobles til vannledning som er lagt frem av Lillestrøm kommune i forbindelse med oppgraderingen av Bråteveien. Nøyaktig plassering for tilkobling avklares i neste fase av prosjektet.

FORKLARINGER

1. Tresidig vannforsyning med tilkobling til kommunalt nett ved VK11b, VK17 og VK19. Vannkummer på boligfeltet er plassert med avstand iht. Lillestrøm kommunes VA-norm og "Retningslinjer for slokkevann og vann i sprinkleranlegg for kommunene i Romerrike". Det må utføres tappeprøve, for å bekrefte at det er tilstrekkelig kapasitet på nettet for brannvannsuttak. Ev. må det utføres simuleringer av brannvannsdekning med kommunens vannettmodell.

HENVISNINGER

1. Lillestrøm kommunes VA-norm med normblader
2. Øvrige VA-tegninger

Rev.	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontroll	Godkjent
B03	2024-09-11	Lagt til beskrivelse brannvannsdekning	LiCMo	NicMar	LiCMo
B02	2023-01-13	Rev. etter kommentarer fra Lillestrøm kommune	SanTho	LiCMo	LiCMo
B01	2023-01-04	For info/kommentar hos eksterne parter	SanTho	LiCMo	LiCMo

Dette dokumentet er vederlagsfritt av Norconsult AS som eier av det opphavsrett som følger redaktør. Opplysningene tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som opprinnelig er bestemt, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i annen sammenheng enn forutsatt.

Feiring Miljø AS	1:1000

VA Bråteveien
Oversiktstegning
Prosjektert og eksisterende VA

Norconsult	Oppdragsnummer	Tegningsnummer	Revisjon
	52107411	B010	B03

Tegningsnummer	Revisjon
B010	B03

"X:\Oppdrag\Aktiv\521\52107411\B\MVA_TA\Arb\[E402 - ARK_VA_Plan.rpt] dwg - LiCMo - Plotted: 2024-09-11 08:35:37 - LAYOUT = B01c_XREF = VA_Utgått kartmyndet_VA_Tegnforklaring_T_Situasjonsplan_T_PRB_T_Eksisterende VA"

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 75/238/0/0

Tegnforklaring:

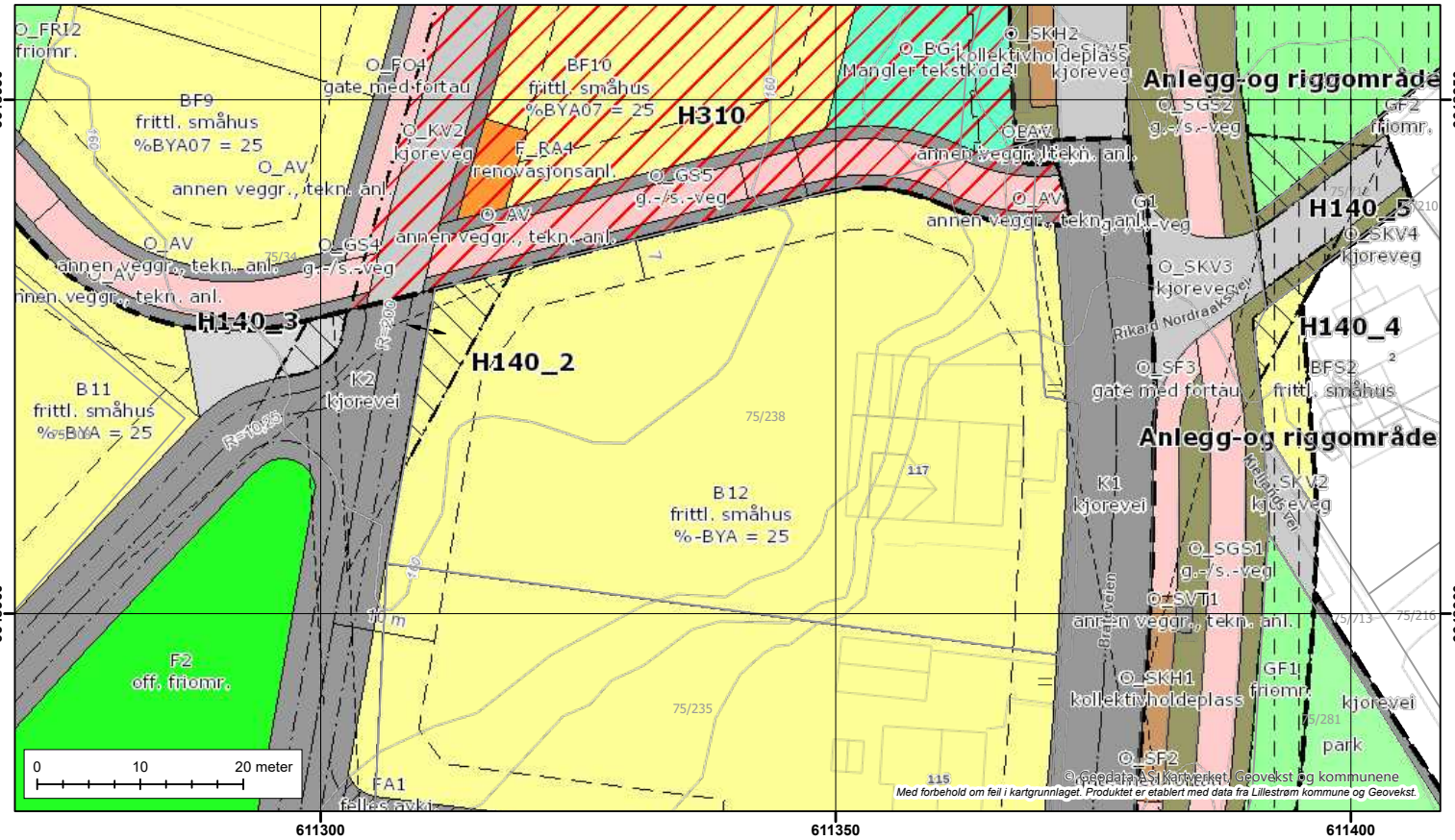
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Bussholdeplass
- FRIOMRÅDER
- Park
- Felles avkjørsel
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1550 - Renovasjonsanlegg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 2019 - Annen veggrunn, grøntareal
- 2073 - Kollektivholdeplass
- 3002 - Blå/grønnstruktur
- 3040 - Friområde
- 91 - Anlegg- og riggomr.
- RpFareSone
- RpSikringSone
- 1241 - Stenging av avkjørsel
- 1242 - Avkjørsel
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

N

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
75/238/0/0

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.

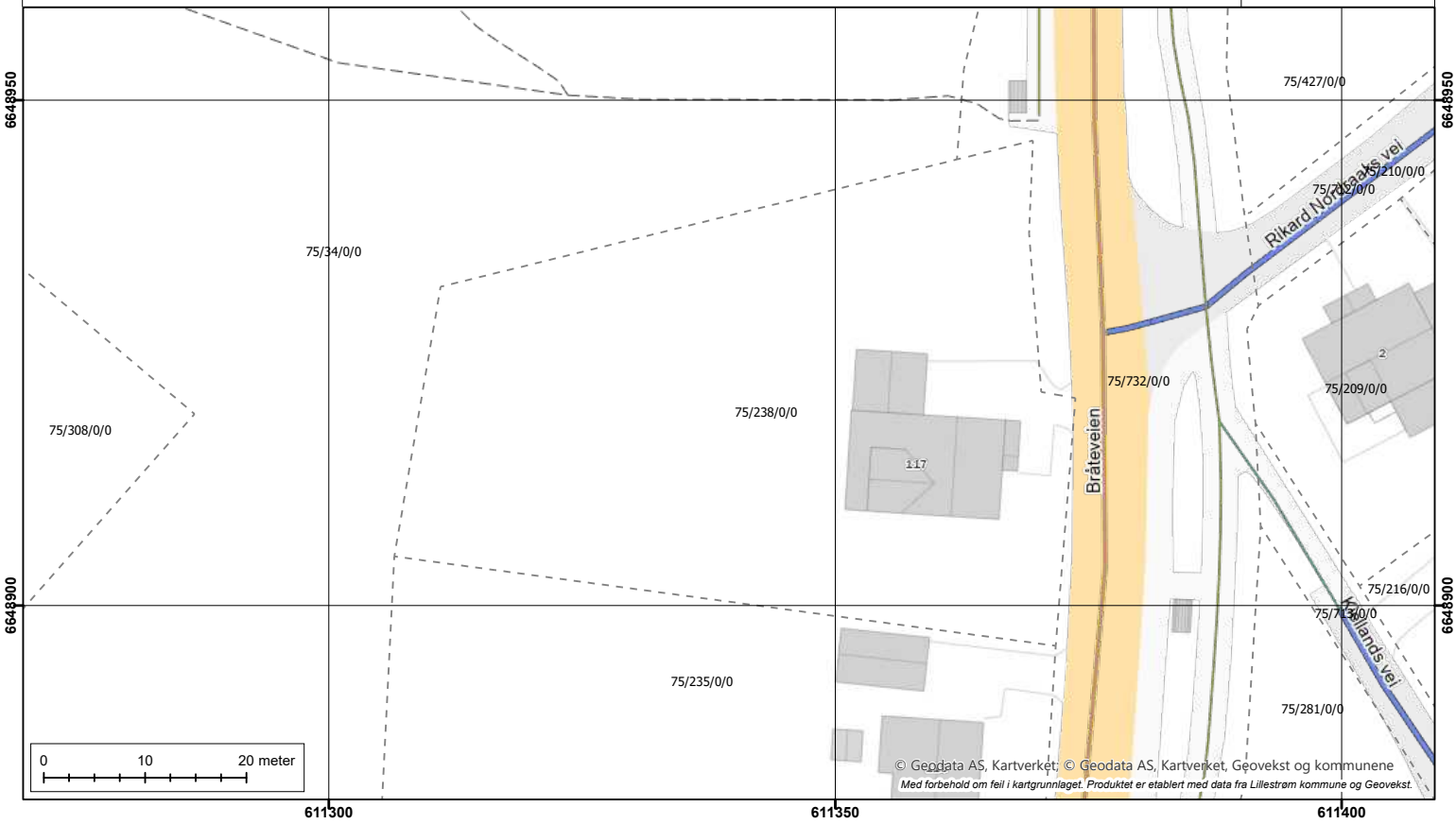
Tegnforklaring

- 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: 18.03.2026



© 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.

DOK-analyse for eiendom 3205-75/238

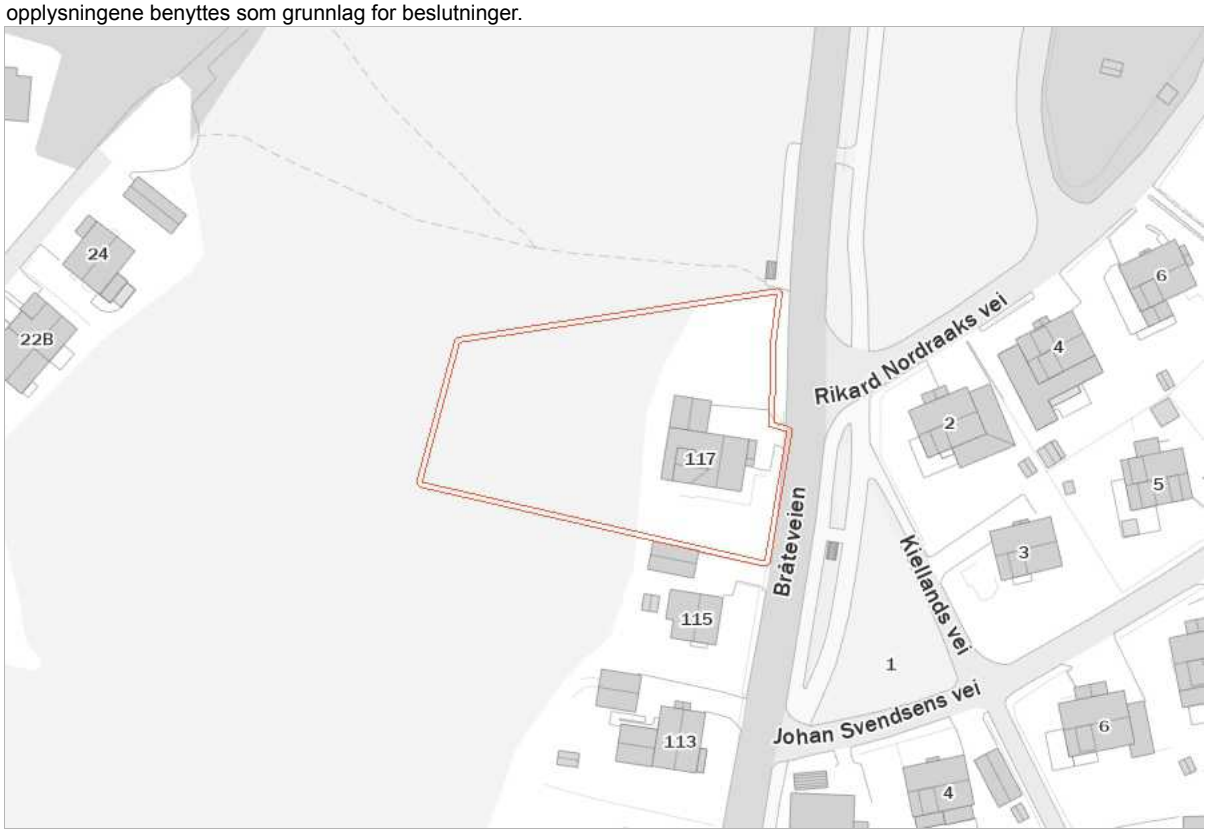
Dato for analyse	18.03.2026 kl.14:22	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	69	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	22	Ikke berørte datasett	47
Kommunens valgte	98	Utelatte datasett	29

'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: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
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
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	17.03.2026	18.03.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	17.03.2026	18.03.2026
Basis geodata: FKB-Vann	Geovekst	17.03.2026	18.03.2026
Befolkning: Barnetråkk - aggregert	Universitetet i Bergen		24.02.2026
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		09.03.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		09.03.2026
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		09.03.2026
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		09.03.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		09.03.2026
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		13.03.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		04.03.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	17.03.2026	18.03.2026
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2026	02.03.2026
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.03.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	Norges vassdrags- og energidirektorat	18.03.2026	09.03.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	18.03.2026	09.03.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Energi: Nettanlegg utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2026	09.03.2026
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	18.03.2026	09.03.2026
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		09.03.2026
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		13.03.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte		Miljødirektoratet		09.03.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		09.03.2026
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	18.03.2026	09.03.2026
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		09.03.2026
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		09.03.2026
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		09.03.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		09.03.2026
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	12.03.2026	09.03.2026
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	12.03.2026	09.03.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	18.03.2026	09.03.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	11.03.2026	09.03.2026
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		13.03.2026
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		19.02.2026
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		09.03.2026
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		12.03.2026
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		12.03.2026
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		13.03.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		13.03.2026
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		13.03.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		13.03.2026
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		13.03.2026
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		02.03.2026
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.03.2026	02.03.2026
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.01.2026	12.03.2026
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	21.10.2025	12.03.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.03.2026	16.02.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.03.2026	10.03.2026
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.03.2026	09.03.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.03.2026	09.03.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	17.03.2026
Antall treff	1	Nedlastet	18.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.03.2026



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
92099127	Bråteveien 117

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	17.03.2026
Antall treff	1	Nedlastet	18.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.03.2026



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.

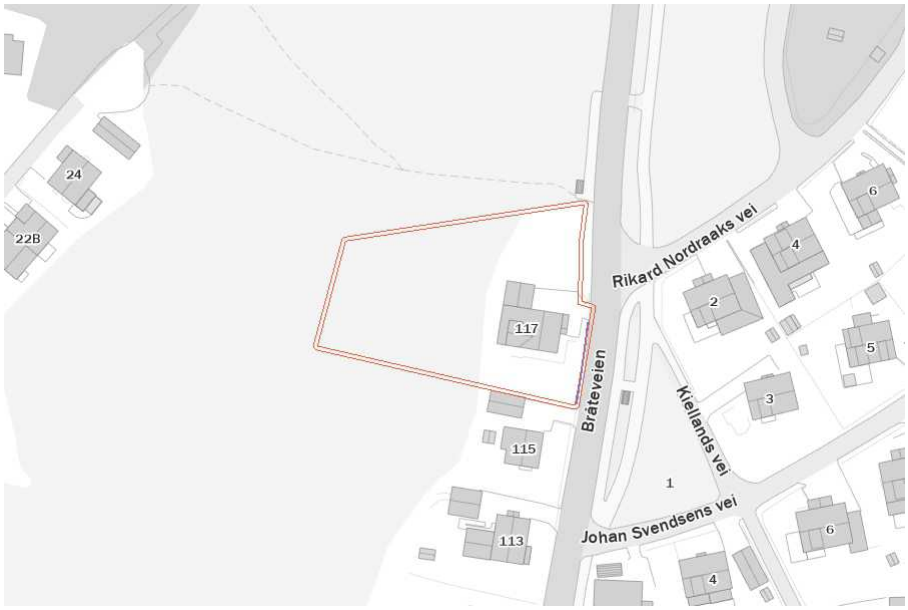
...

Punkter

TYPE	NR
Tomannsbolig, horisontaldelt	150901065

Basis geodata: FKB-Vann

Kilde	Geovekst	Oppdatert	17.03.2026
Antall treff	1	Nedlastet	18.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.03.2026



Beskrivelse

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

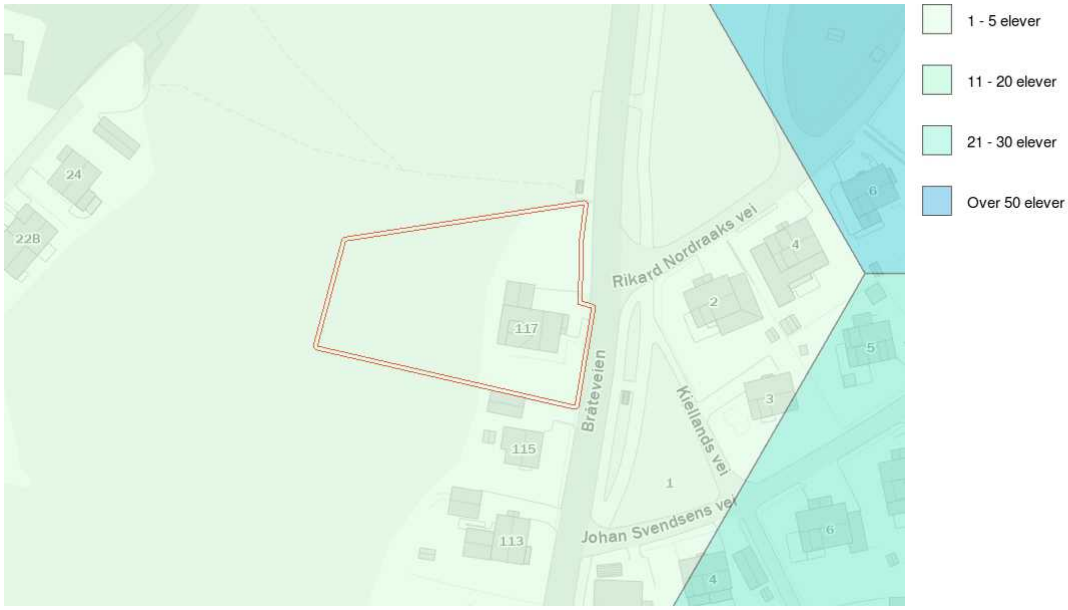
...

Linjer

OBJTYPE
VeggrøftÅpen

Befolkning: Barnetråkk - aggregert

Kilde	Universitetet i Bergen	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	24.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.02.2026



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.

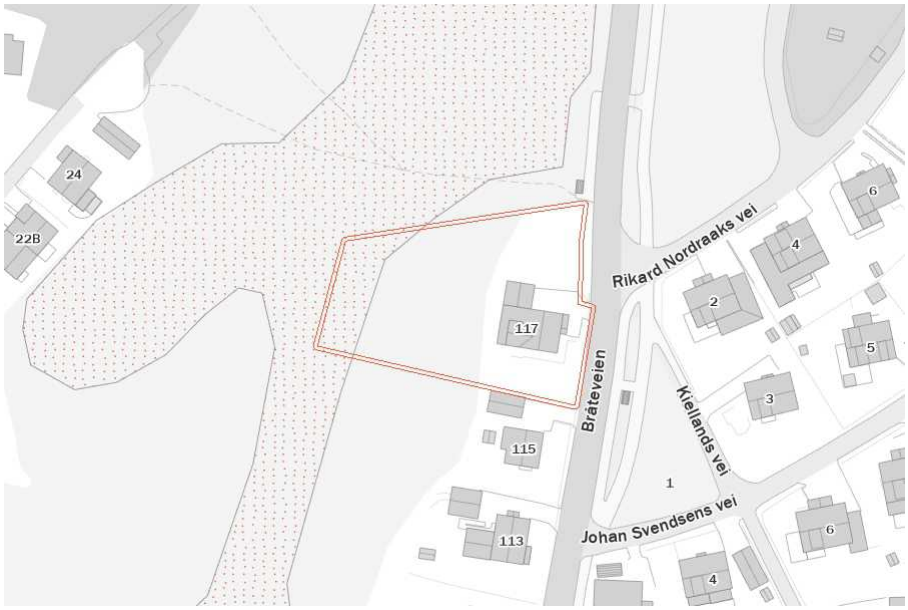
...

Flater

NEGATIVOPPLEVELSE	POSITIVOPPLEVELSE	ANTALLELEVER	SISTEREGISTRERINGSAR	AKTIVITET
mørkt,søppel	-	5	2017	-
-	-	5	2017	-

Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.03.2026



Beskrivelse

Datasettet inneholder antatt utstrekning for kjent grunnforurensning i Lillestrøm kommune. Dataene har ulikt opphav, og det må tas høyde for ukjent/dårlig nøyaktighet på avgrensningen av flatene. Datasettet dekker ikke hele kommunen.

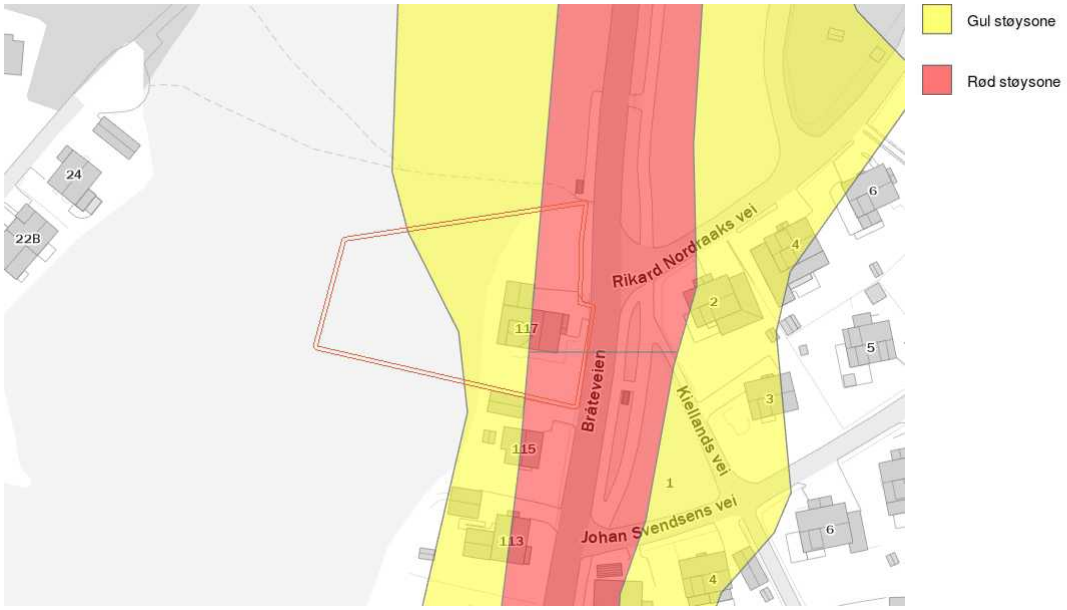
Ved bruk i planlegging må datasettet anses som et supplement til nasjonale grunnforurensningsdata.

...

INFORMASJON	OPPHAV	TYPE_FORURENSNING	DATAFANGSTDATO
Er fyllt opp over lengre tid. Ingen mistanke om ureine masser	Skedsmo kommune/Feiring bruk	Fylling	-

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	23.10.2025
Antall treff	3	Nedlastet	27.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.03.2026



Beskrivelse

Denne tjenesten inneholder Støyvarselkart etter T-1442. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

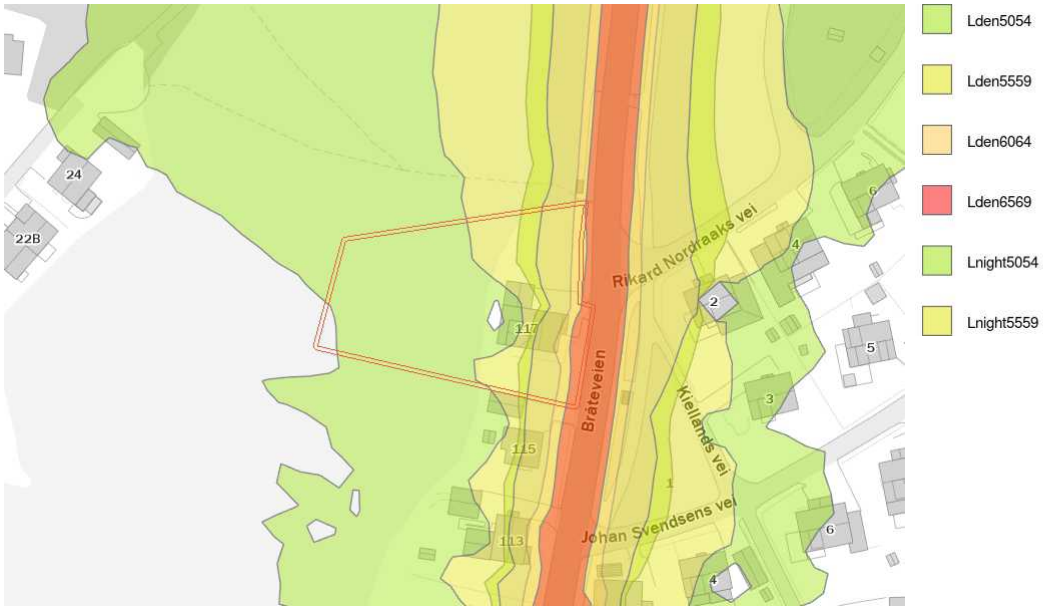
...

Flater

KILDE	KATEGORI	Antall
Road	Yellow zone	1
Road	Red zone	2

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	12	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.03.2026



Beskrivelse

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

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

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

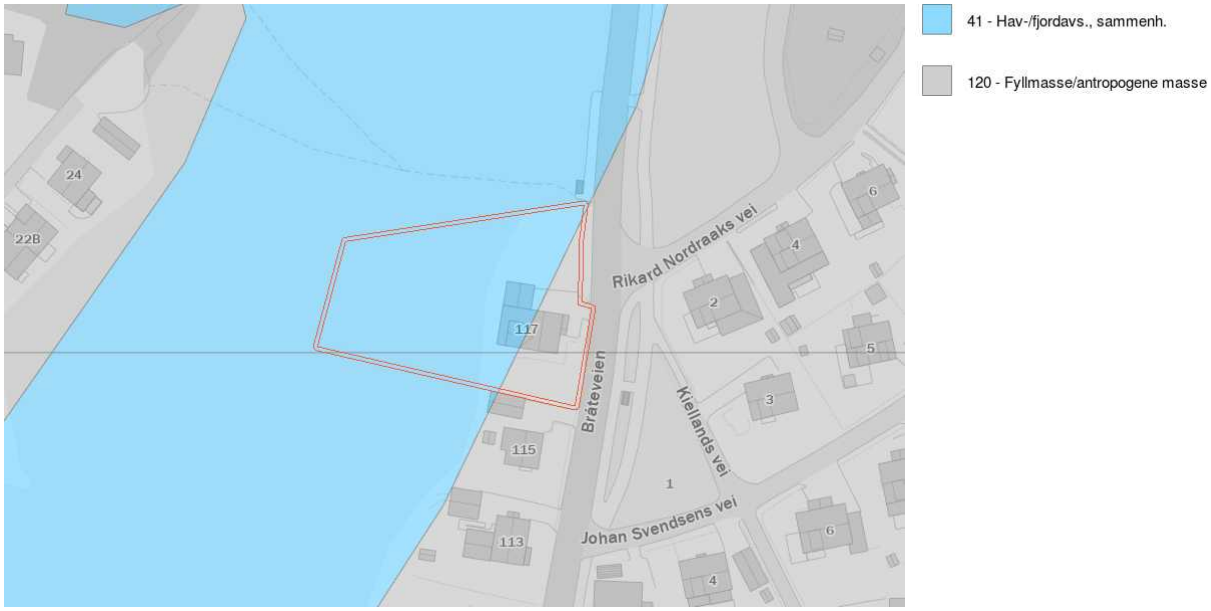
...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lnight5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lnight5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Lden6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden6569	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	09.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.03.2026



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.	Antall
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	2
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	2

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	09.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.03.2026



Beskrivelse

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

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

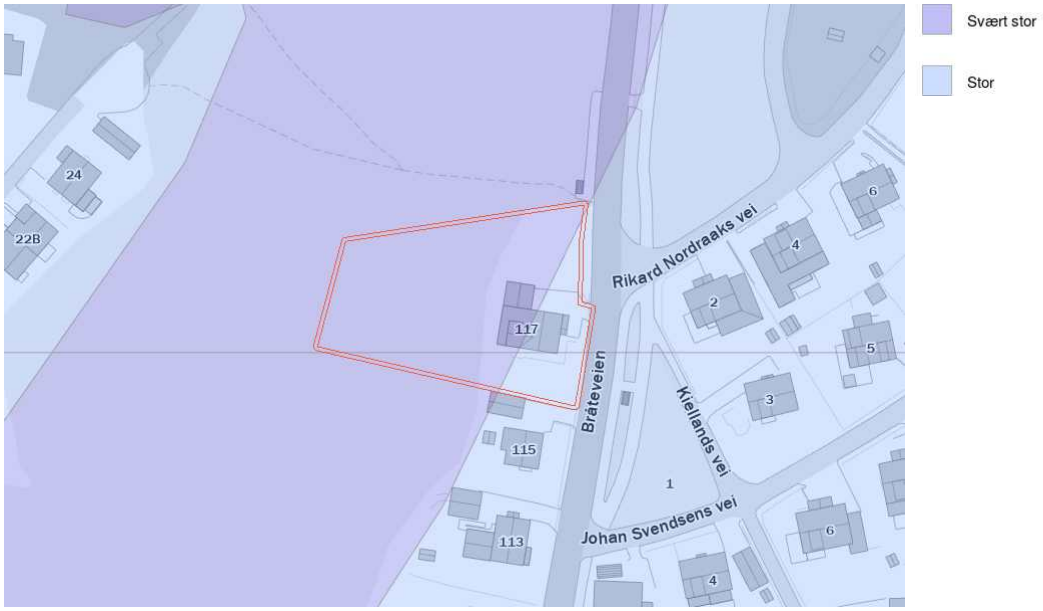
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	09.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.03.2026



Beskrivelse

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

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

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

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

...

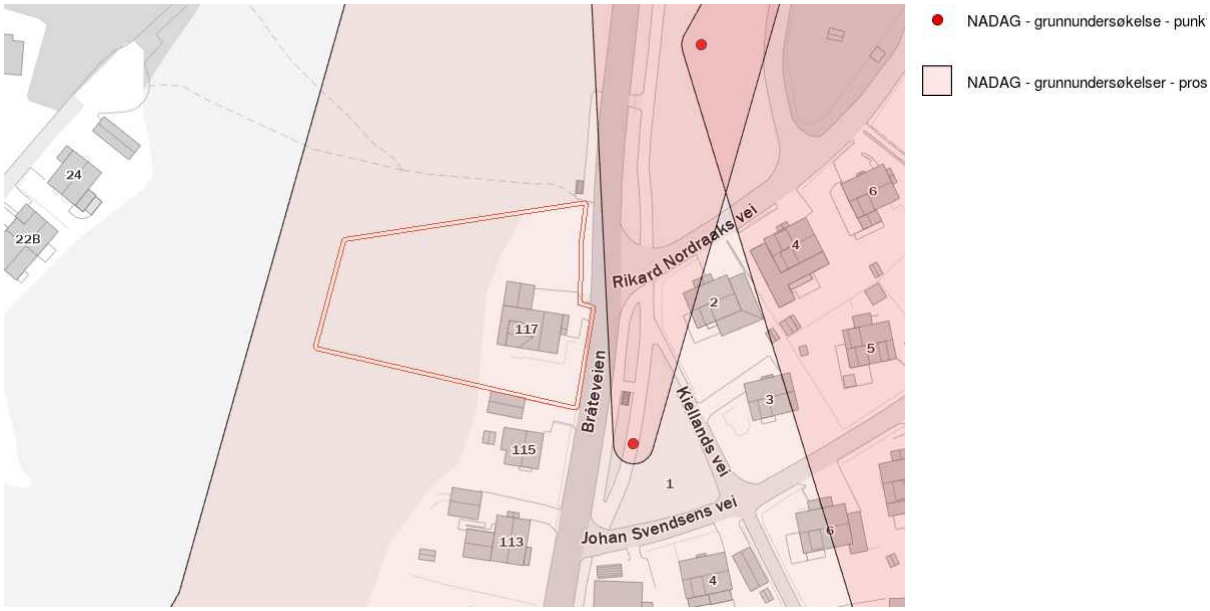
Flater

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO	Antall
Fyllmasse (antropogent materiale)	Områder der det ofte kan finnes marin leire	-	2
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Områder der det svært ofte kan finnes marin leire	-	2

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	09.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.03.2026



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

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	09.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.03.2026



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	Antall
Moderat til lav aktsomhet	2

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	13.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.03.2026



Beskrivelse

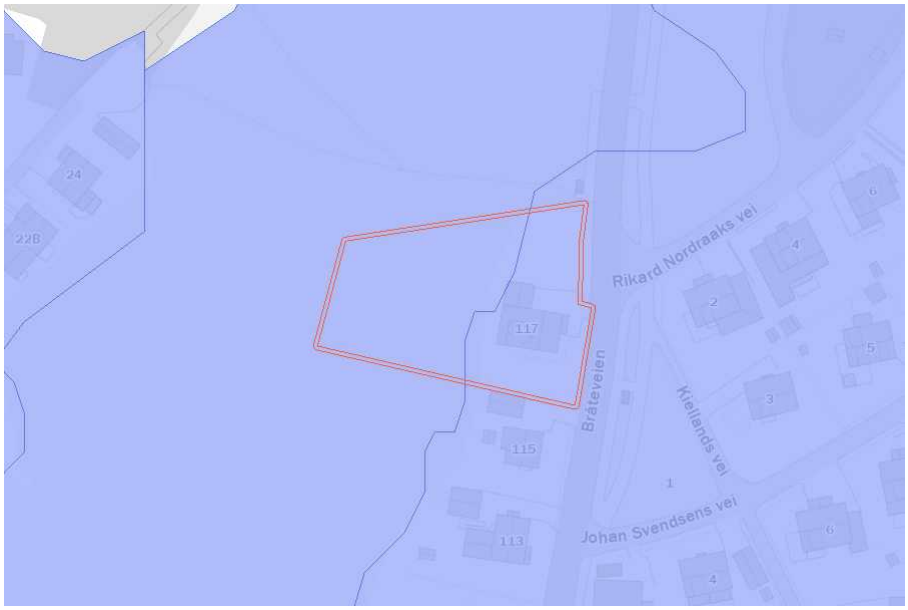
Kartet viser data fra Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune fra 2011, ikke endelig vedtatt plan men skal brukes ifbm saksbehandling i kommunen
Opphav: Skedsmo kommune. Ingen begrensninger på bruk

...

NAVN	INFORMASJON
4 SKJETTEN	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	04.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.03.2026



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealessurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.
Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3

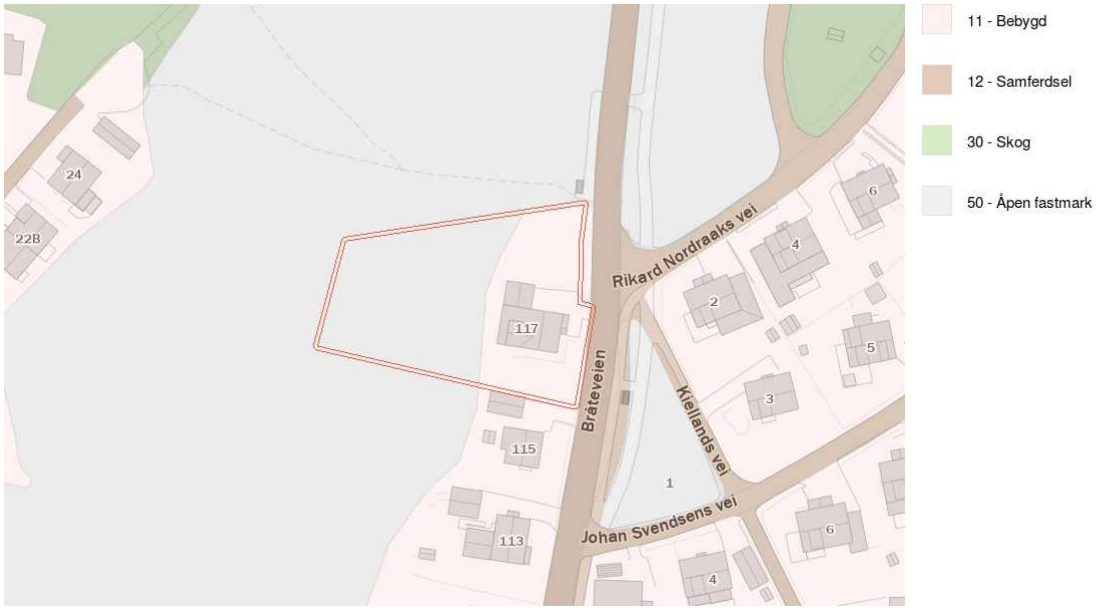
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
50	98	98	39	99
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	17.03.2026
Antall treff	3	Nedlastet	18.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.03.2026



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Høy	Jorddekt
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Samferdsel	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	14.03.2026



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)».

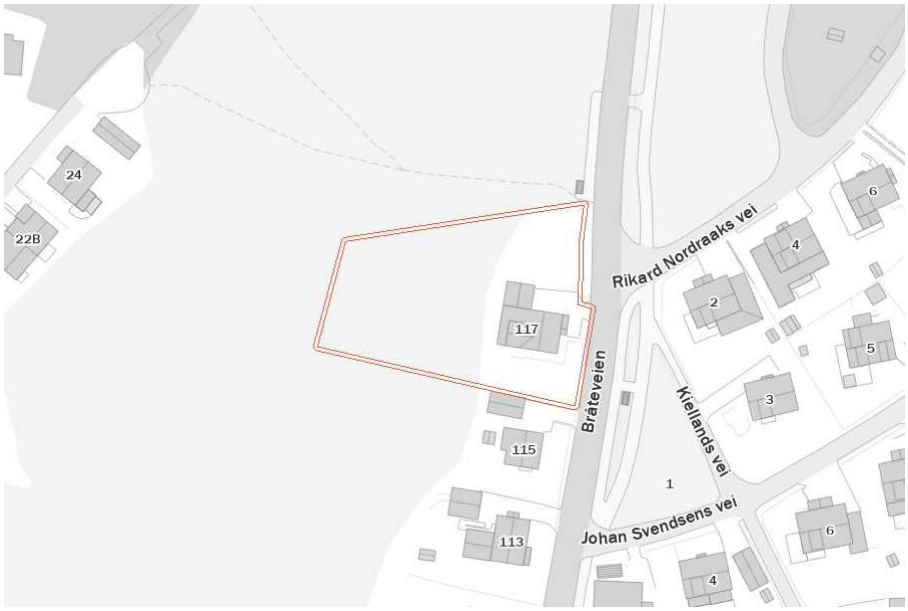
...

Flater

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

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.03.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.03.2026



Beskrivelse

Database over vassdrag verna mot kraftutbygging. Egenskapsdata er verneplannavn. og id., verneplannr., dato for vern, areal og vassdragsnr.

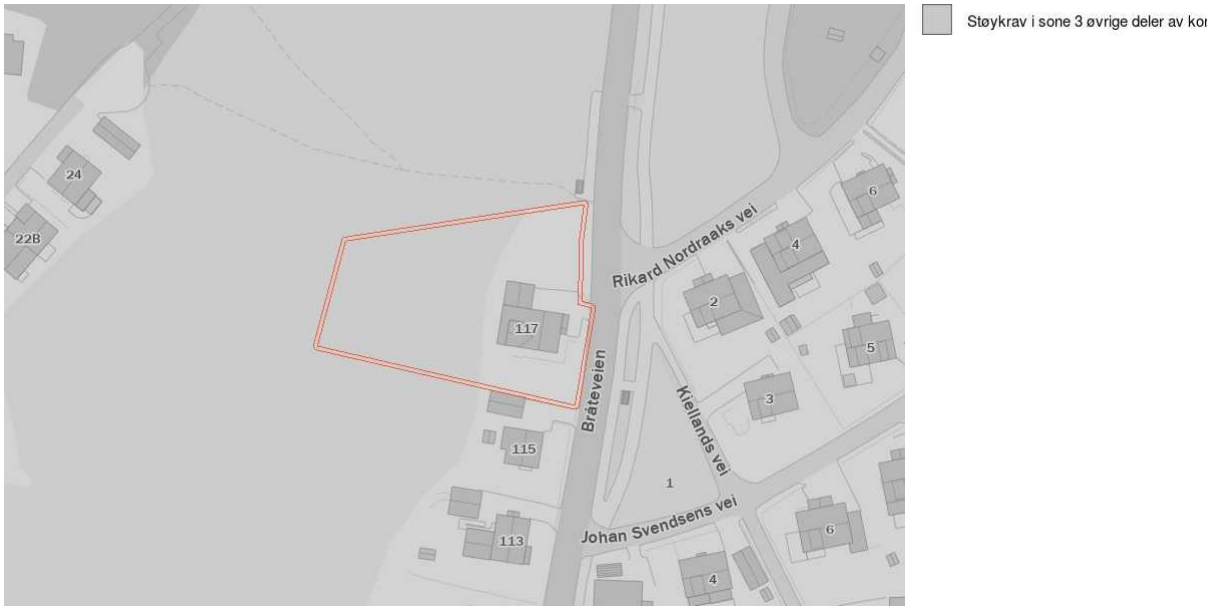
...

Flater

PLAN
-

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	13.03.2026



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

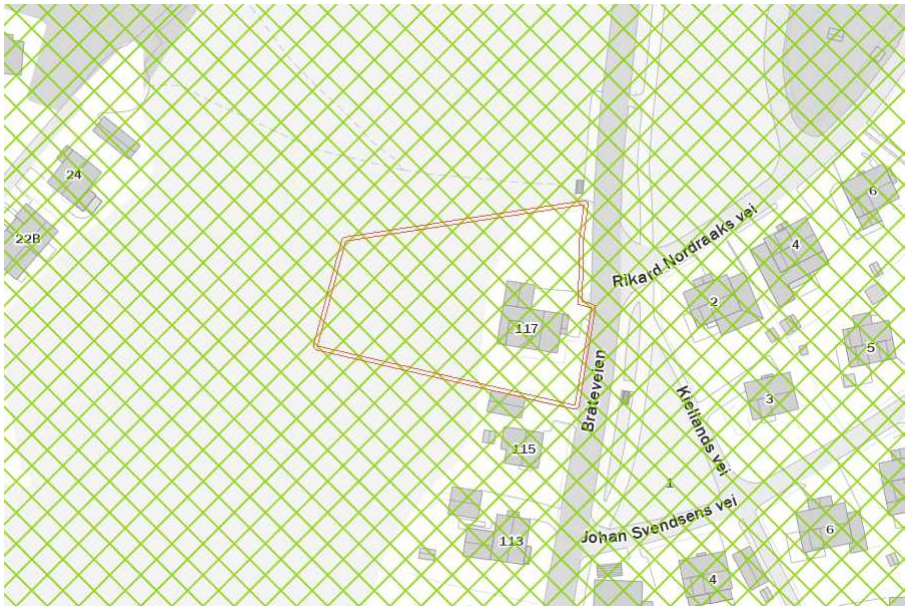
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående 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

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	13.03.2026



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

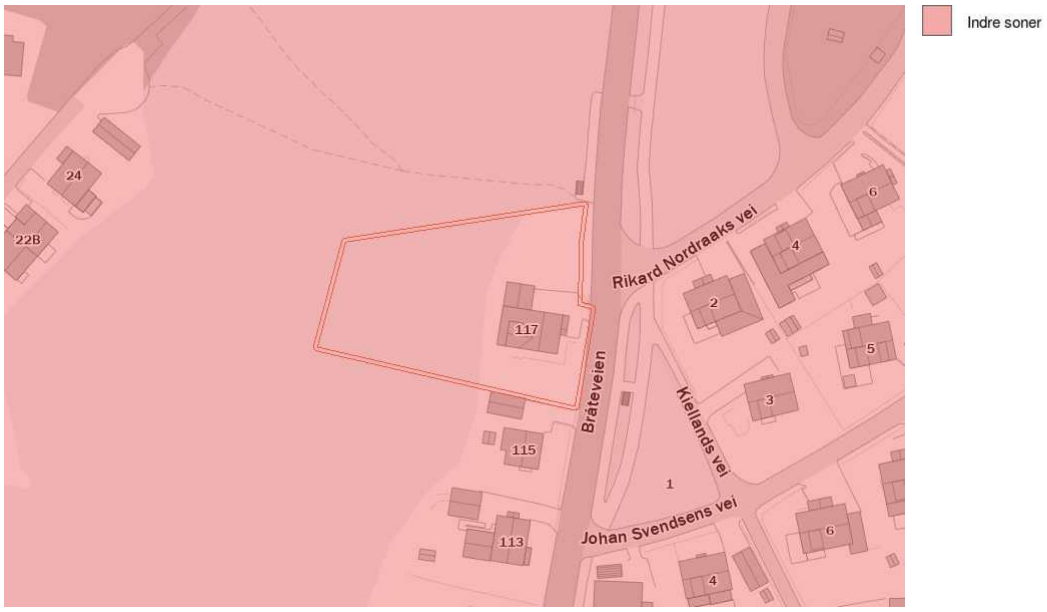
https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/3.1-bestemmelser-med-retningslinjer-revidert-24.01.2024.pdf

...

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	13.03.2026



Beskrivelse

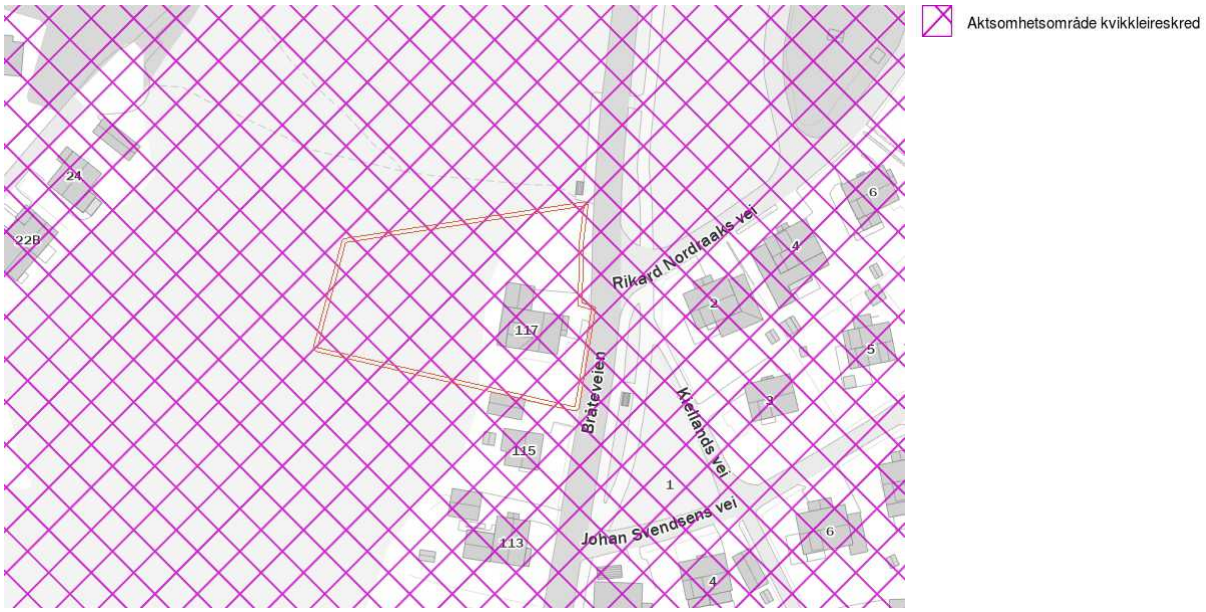
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.03.2026
Antall treff	1	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.03.2026



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	01/03/2026	NVE

Samfunnssikkerhet: Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	18.03.2026
Antall treff	2	Nedlastet	09.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.03.2026



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
Skjetten	Risk Class 4	Medium	Very serious	Supplementary investigation / stability	2

DOK-analyse for eiendom 3205-75/238

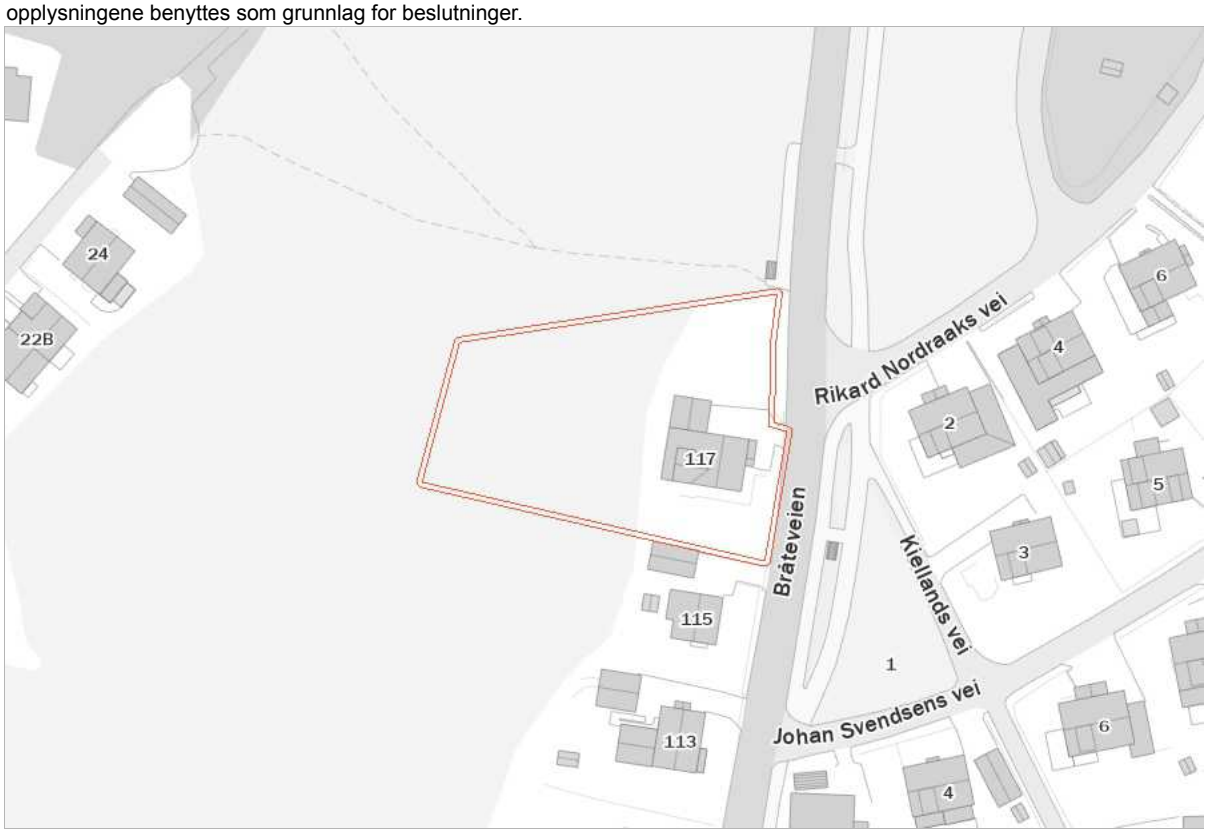
Dato for analyse	18.03.2026 kl.12:18	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	82	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	14	Ikke berørte datasett	68
Kommunens valgte	98	Utelatte datasett	29

'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: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
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
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	17.03.2026	18.03.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	17.03.2026	18.03.2026
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	15.03.2026	18.03.2026
Basis geodata: FKB-Vann	Geovekst	17.03.2026	18.03.2026
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		09.03.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		09.03.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		09.03.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		04.03.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	17.03.2026	18.03.2026
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2026	02.03.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.03.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	Norges vassdrags- og energidirektorat	18.03.2026	09.03.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	18.03.2026	09.03.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	18.03.2026	09.03.2026
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		09.03.2026
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner		Avinor	17.01.2025	07.04.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser		Forsvarsbygg	19.05.2025	26.05.2025
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt		Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte		Miljødirektoratet		09.03.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		09.03.2026
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	18.03.2026	09.03.2026
Geologi: Bergrettigheter		Direktoratet for mineralforvaltning	16.03.2026	09.03.2026
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		09.03.2026
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		09.03.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		09.03.2026
Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder		Riksantikvaren	20.02.2026	23.02.2026
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	12.03.2026	09.03.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	12.03.2026	09.03.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	18.03.2026	09.03.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	11.03.2026	09.03.2026
Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer		Riksantikvaren	15.02.2026	19.01.2026
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter		Fiskeridirektoratet	18.03.2026	09.03.2026
Kyst og fiskeri: Gyteområder		Fiskeridirektoratet	28.02.2026	02.03.2026
Kyst og fiskeri: Korallrev		Havforskningsinstituttet	18.03.2026	09.03.2026
Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser		Fiskeridirektoratet	28.02.2026	02.03.2026
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde		Landbruksdirektoratet		09.03.2026
Landbruk: Reindrift - Beitehage		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Flyttlei		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde		Landbruksdirektoratet		02.02.2026
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Samebyavtale		Landbruksdirektoratet		09.03.2026
Landbruk: Reindrift - Samebyrettsavgjørelse		Landbruksdirektoratet		09.03.2026
Landbruk: Reindrift - Siidaområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Landbruk: Reindrift - Trekklei		Landbruksdirektoratet		09.02.2026
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		19.02.2026
Natur: Kulturlandskap - verdifulle		Miljødirektoratet		11.03.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		13.03.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		13.03.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		13.03.2026
Natur: Villreinområder		Miljødirektoratet		02.09.2025
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.03.2026	02.03.2026
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen		Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	05.05.2025
Samferdsel: Ankringsområder		Kystverket	15.02.2026	20.02.2026
Samferdsel: Hovedled og Biled		Kystverket	02.01.2026	02.01.2026
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning		Kystverket	02.01.2026	02.01.2026
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk		Bane NOR SF	06.03.2025	14.05.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.03.2026	16.02.2026
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.03.2026	10.03.2026
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land		Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.03.2026	09.03.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.03.2026	09.03.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå		Kartverket	08.03.2026	11.03.2026

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	17.03.2026
Antall treff	1	Nedlastet	18.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.03.2026



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
92099127	Bråteveien 117

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	17.03.2026
Antall treff	1	Nedlastet	18.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.03.2026



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.

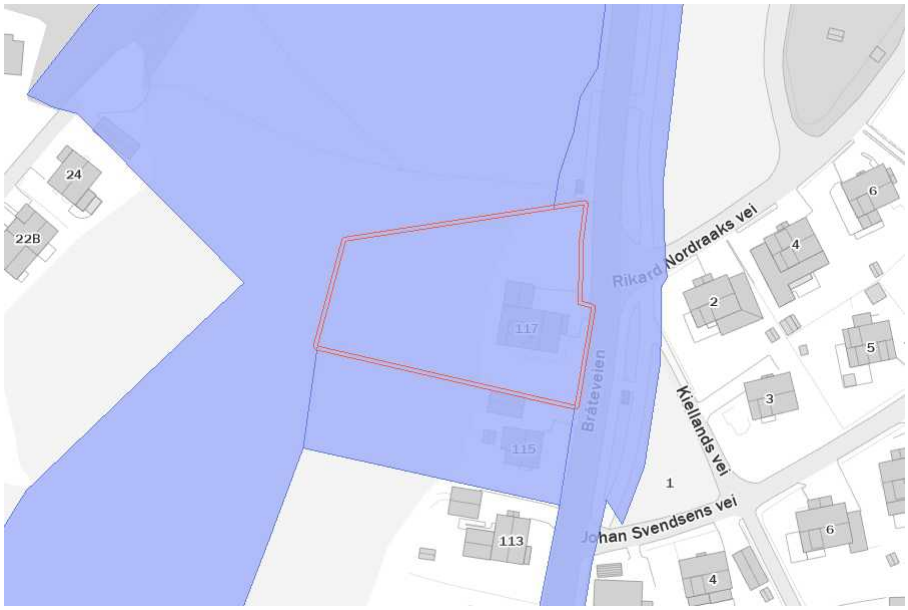
...

Punkter

TYPE	NR
Tomannsbolig, horisontaldelt	150901065

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	15.03.2026
Antall treff	4	Nedlastet	18.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.03.2026



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikkelnummeret (kommunenummer-gårdsnummer/bruksnummer eventulet festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

Flater

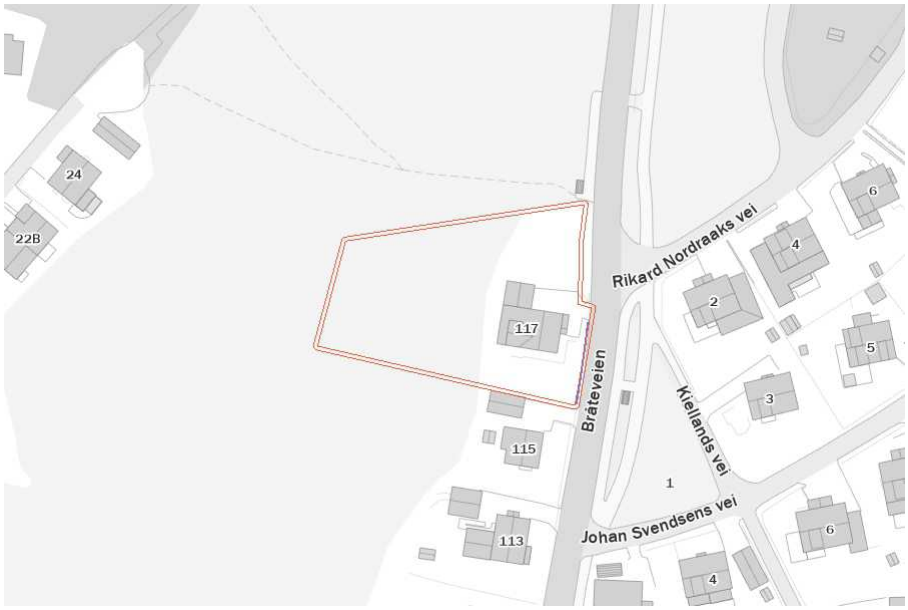
TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Grunneiendom	3205	75	235	0	0
Grunneiendom	3205	75	238	0	0

Flater

Grunneiendom	3205	75	34	0	0
Grunneiendom	3205	75	732	0	0

Basis geodata: FKB-Vann

Kilde	Geovekst	Oppdatert	17.03.2026
Antall treff	1	Nedlastet	18.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.03.2026



Beskrivelse

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

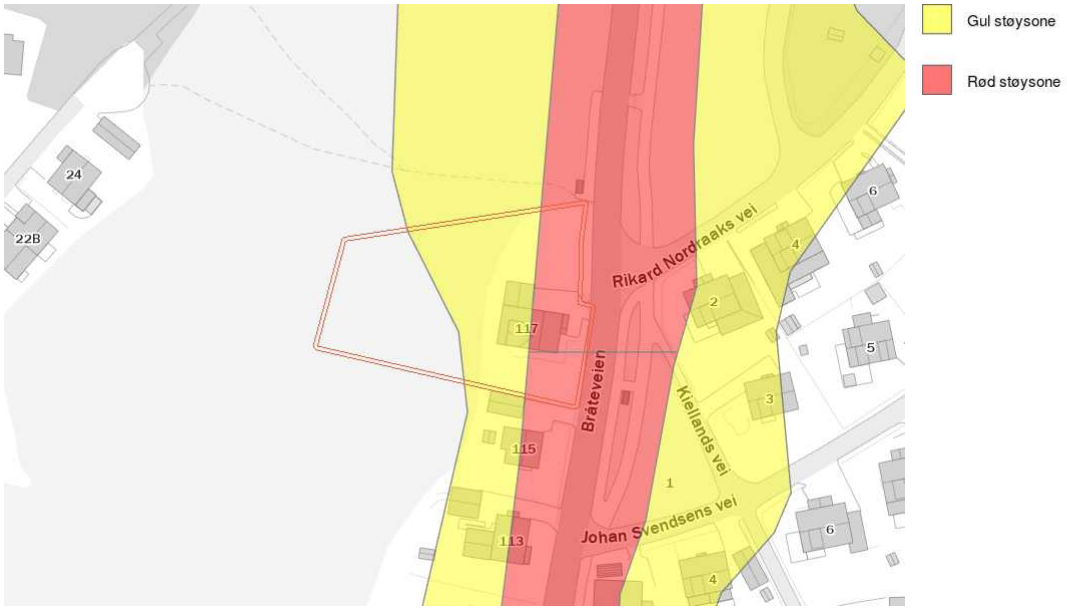
...

Linjer

OBJTYPE
VeggrøftÅpen

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	23.10.2025
Antall treff	3	Nedlastet	27.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.03.2026



Beskrivelse

Denne tjenesten inneholder Støyvarselkart etter T-1442. Støyvarselkartene er utarbeidet etter Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442). Støyvarselkartene viser beregnet rød (Lden>65dB) og gul (Lden>55dB) støysone langs riks- og fylkesveg. Støyvarselkartene fra Statens vegvesen viser en prognosesituasjon 15–20 år fram i tid. Det vil si at trafikkvolum (ÅDT), som er en av de viktigste parameterne i støyberegningsmodellen, er fremskrevet (basert på prognoser) til oppgitt beregningsår. Beregningshøyden er 4 meter. Kartleggingene er gjennomført med Statens vegvesens beregningsverktøy NorStøy. Beregningsmetode er Nord2000Road. Data om vegene og trafikken hentes fra Nasjonal vegdatabank (NVDB). De viktigste parameterne er ÅDT, tungtrafikkandel og hastighet. Kartdata hentes fra felles kartdatabasen (FKB). Informasjon om bygninger hentes fra matrikkelen.

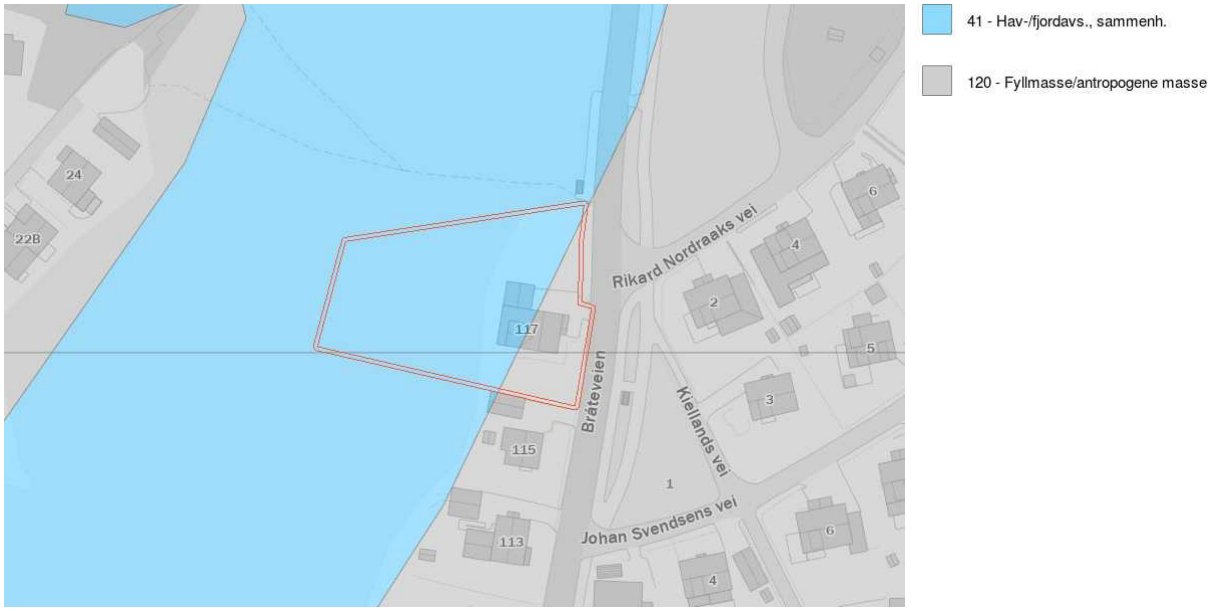
...

Flater

KILDE	KATEGORI	Antall
Road	Yellow zone	1
Road	Red zone	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	09.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.03.2026



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.	Antall
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	2
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	2

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	09.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.03.2026



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: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	09.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.03.2026



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.

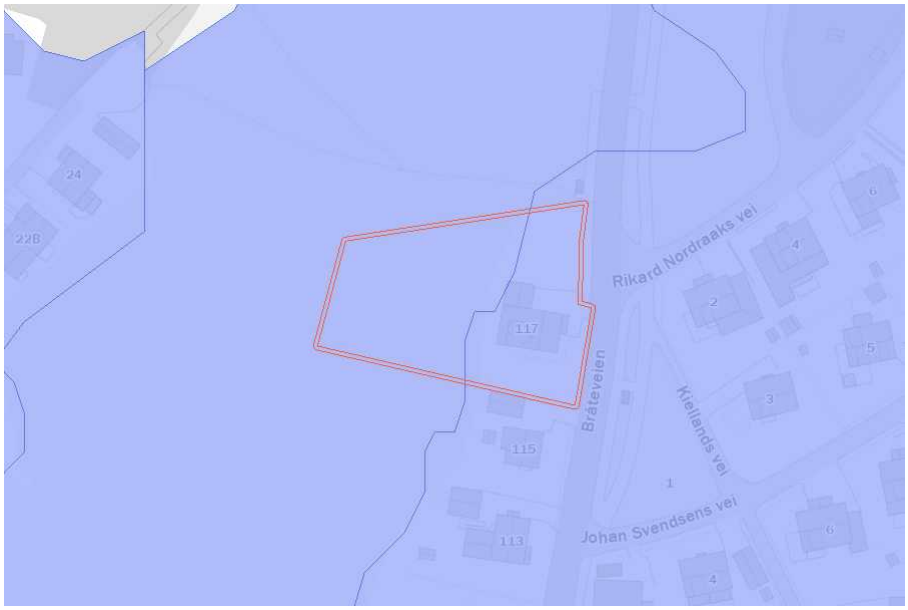
...

Flater

NAVN	Antall
Moderat til lav aktsomhet	2

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	04.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.03.2026



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealessurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.
Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

For mer informasjon om datasettet AR50, les om Arealressurskart - AR50 Serie på https://kartkatalog.geonorge.no/metadata/arealressurskart-ar50-serie/4bc2d1e0-f693-4bf2-820d-c11830d849a3

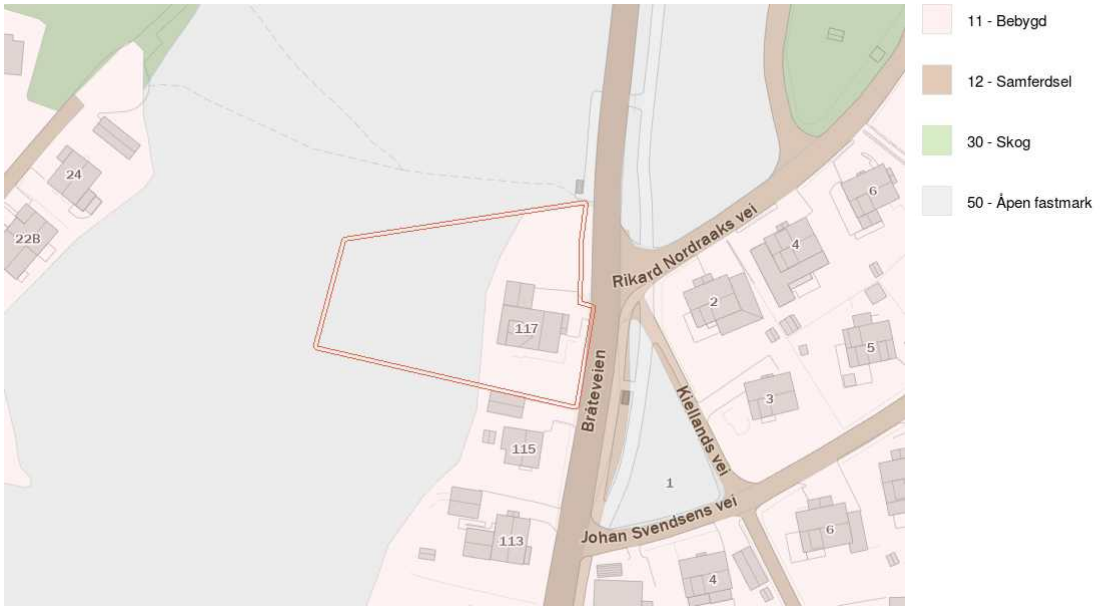
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
50	98	98	39	99
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	17.03.2026
Antall treff	3	Nedlastet	18.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	18.03.2026



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Åpen fastmark	Ikke tresatt	Høy	Jorddekt
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Samferdsel	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	14.03.2026



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)».

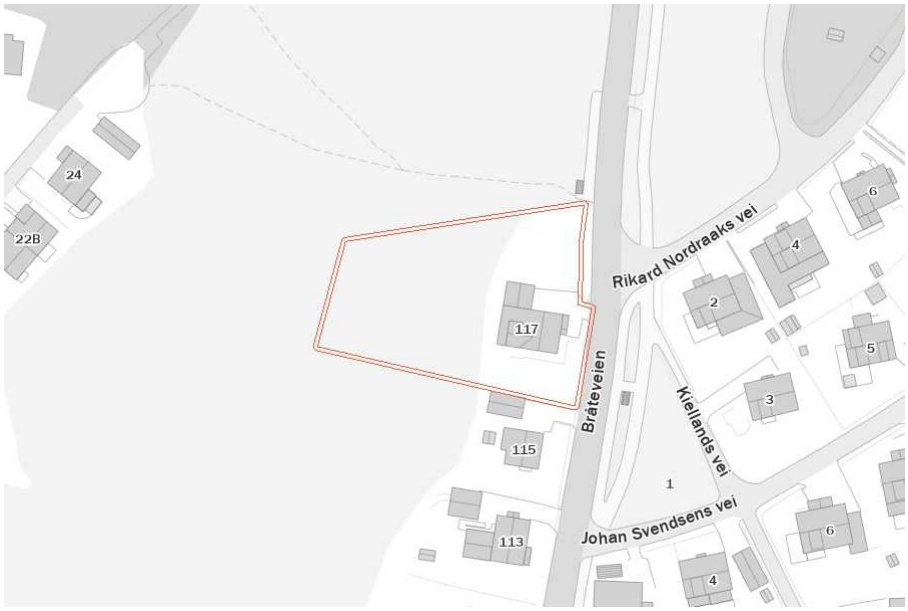
...

Flater

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

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.03.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	14.03.2026



Beskrivelse

Database over vassdrag verna mot kraftutbygging. Egenskapsdata er verneplannavn. og id., verneplannr., dato for vern, areal og vassdragsnr.

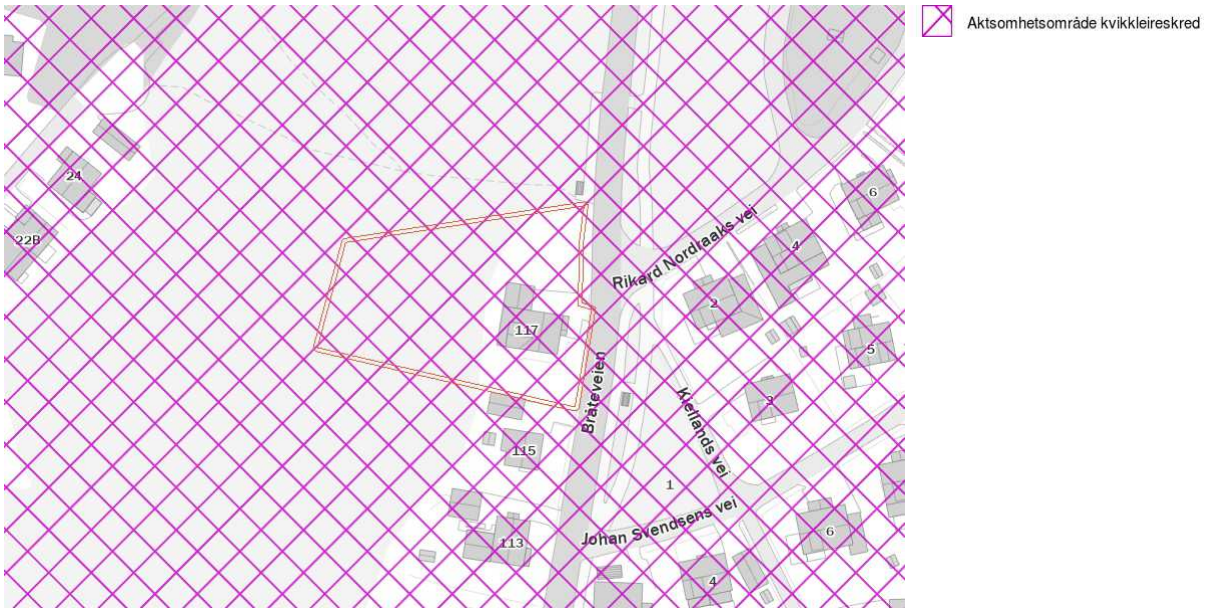
...

Flater

PLAN
-

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.03.2026
Antall treff	1	Nedlastet	23.02.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.03.2026



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	01/03/2026	NVE

Samfunnssikkerhet: Kvikkleire

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	18.03.2026
Antall treff	2	Nedlastet	09.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.03.2026



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
Skjetten	Risk Class 4	Medium	Very serious	Supplementary investigation / stability	2

Lillestrøm kommune

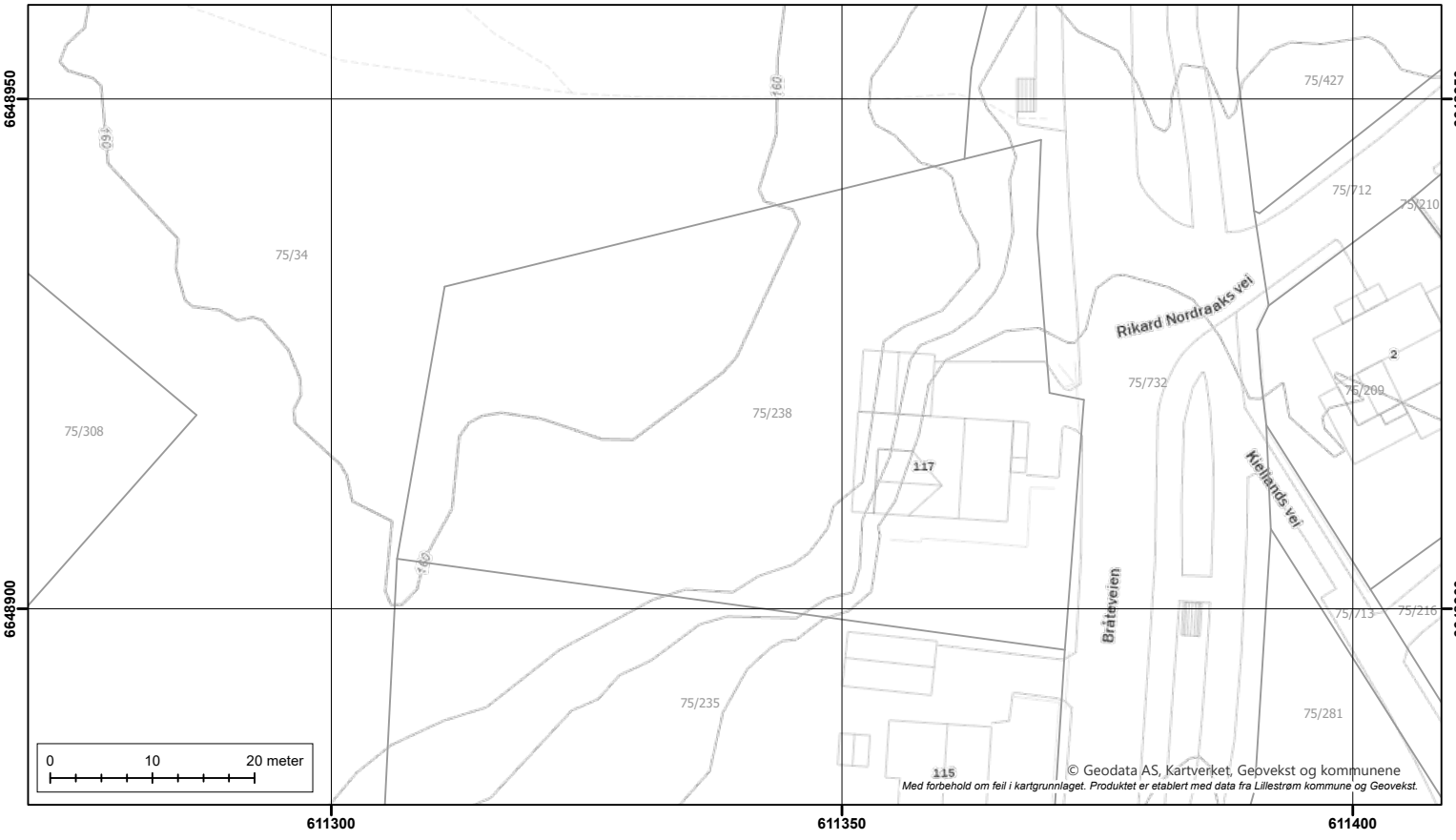
Reguleringsplanforslag over bakken 75/238/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

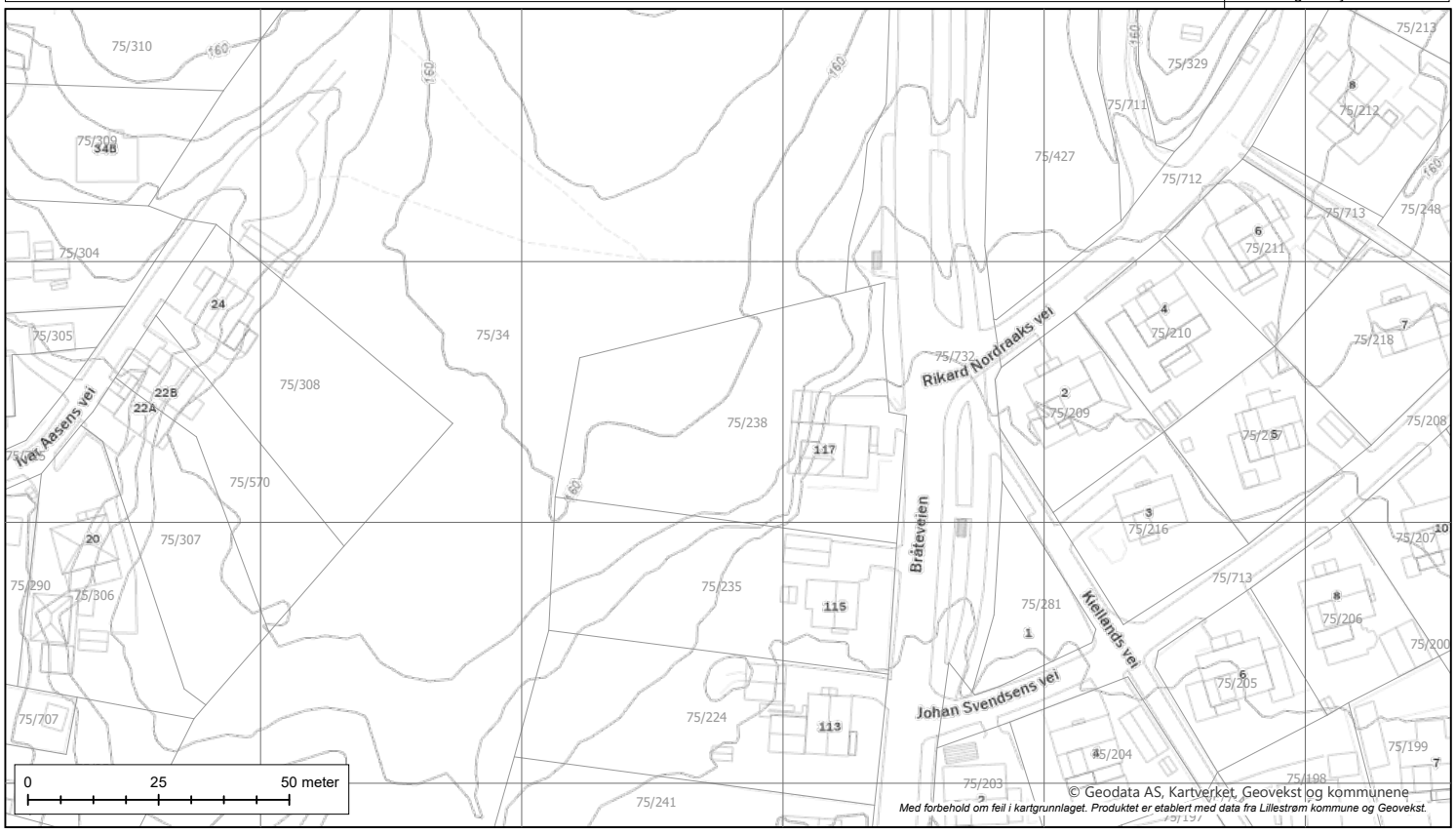
Kommunedelplan 75/238/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

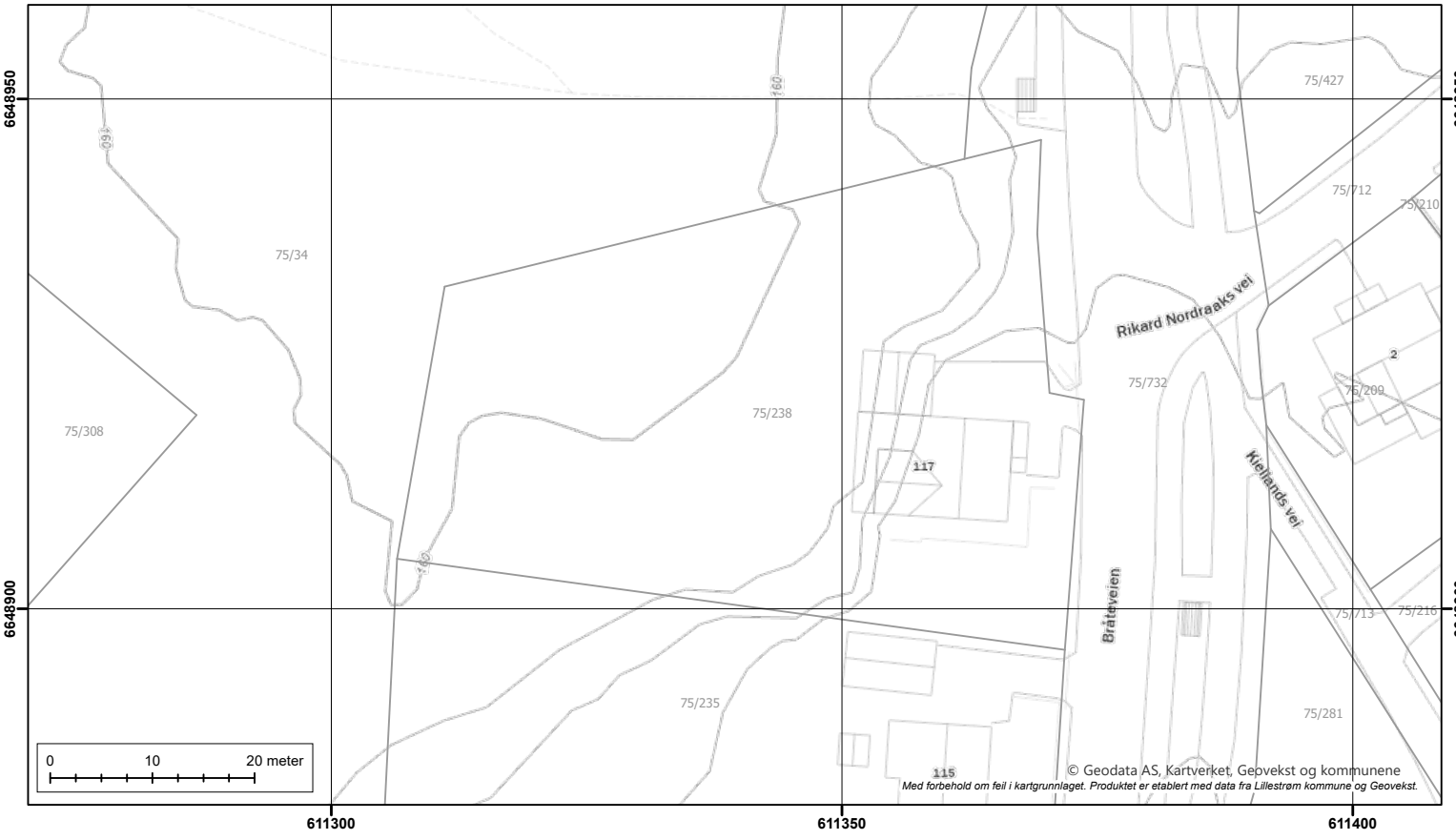
Reguleringsplanforslag på bakken 75/238/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

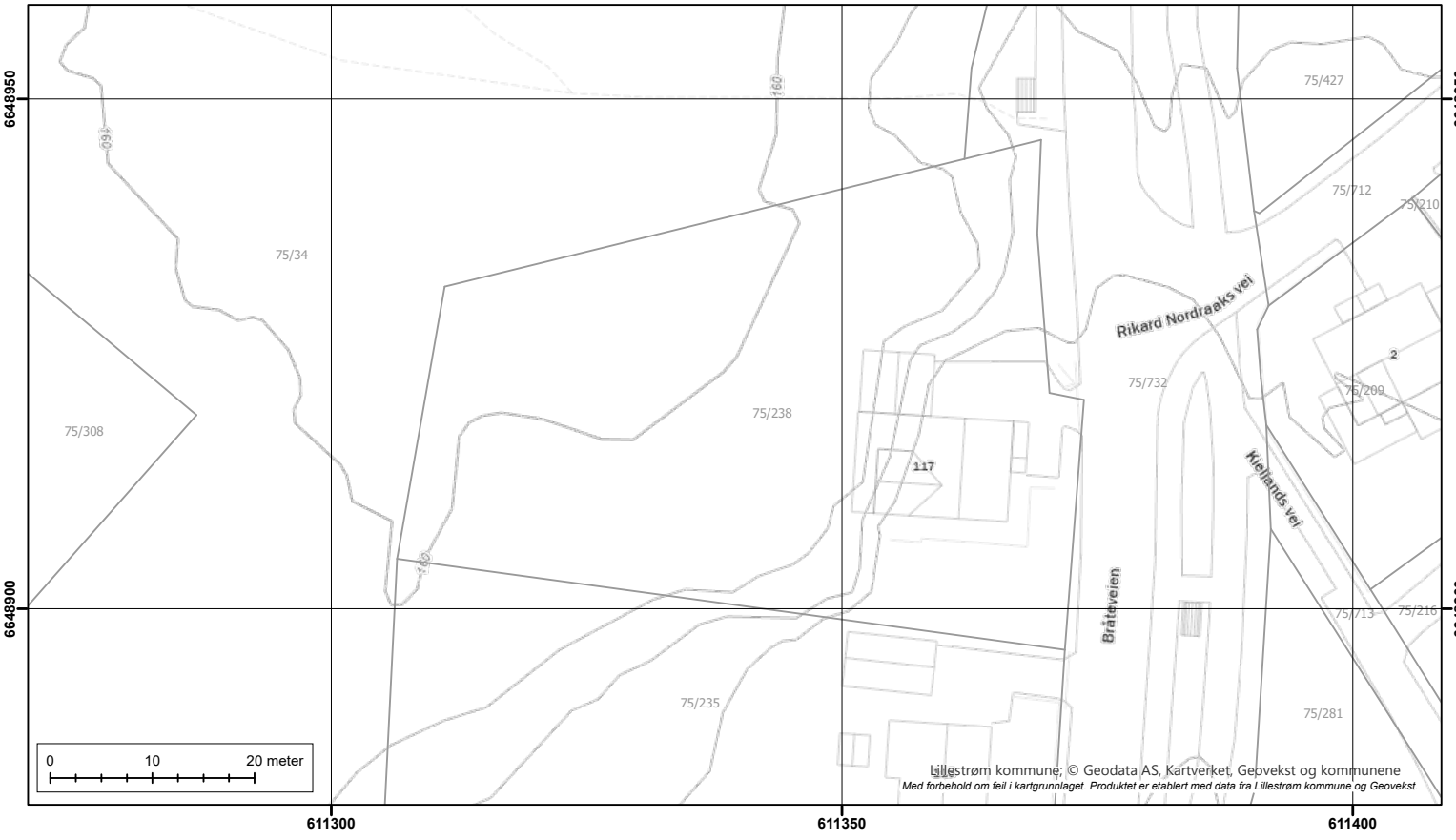
Reguleringsplan under bakken 75/238/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

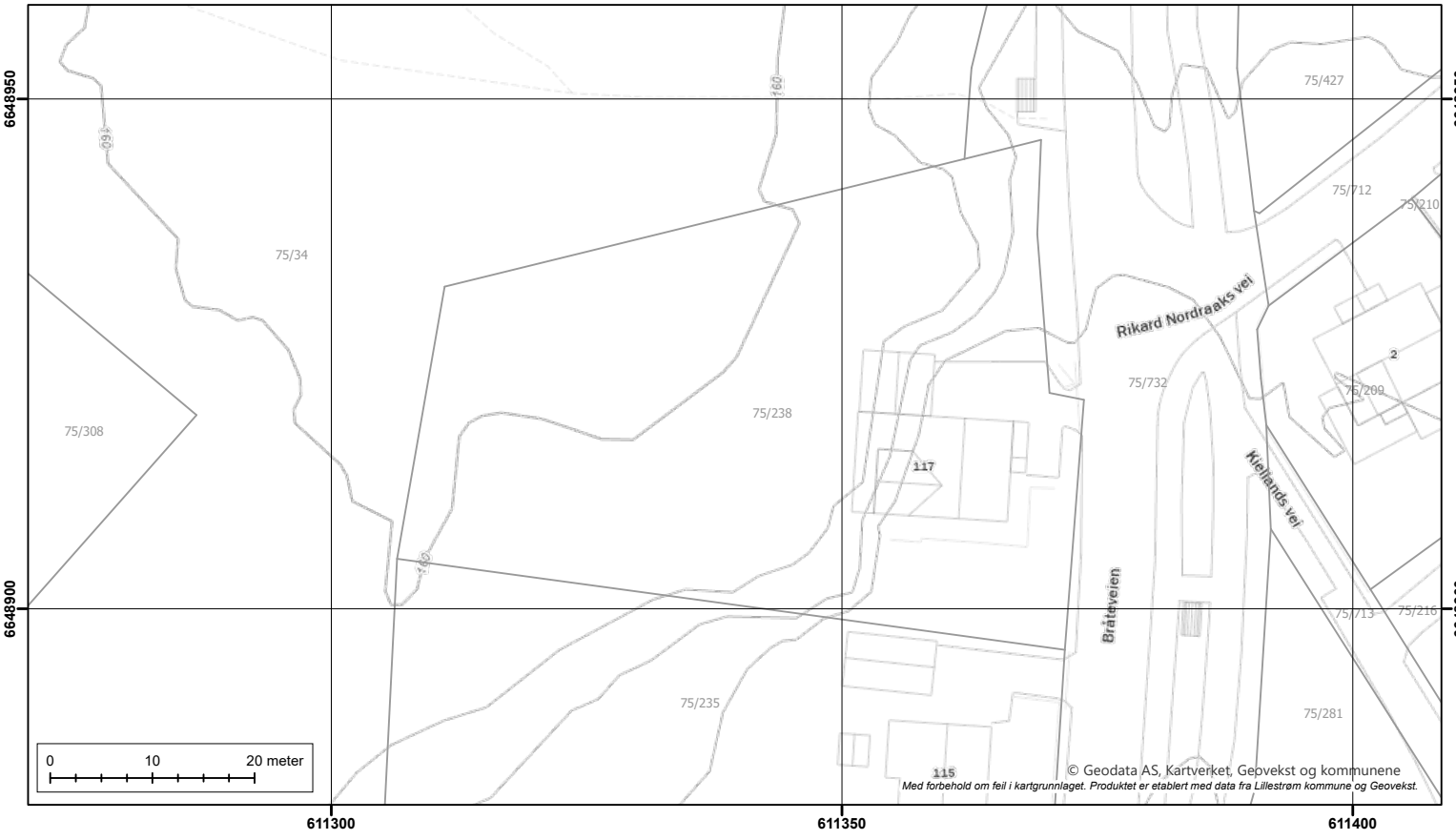
Reguleringsplanforslag under bakken 75/238/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Lillestrøm kommune

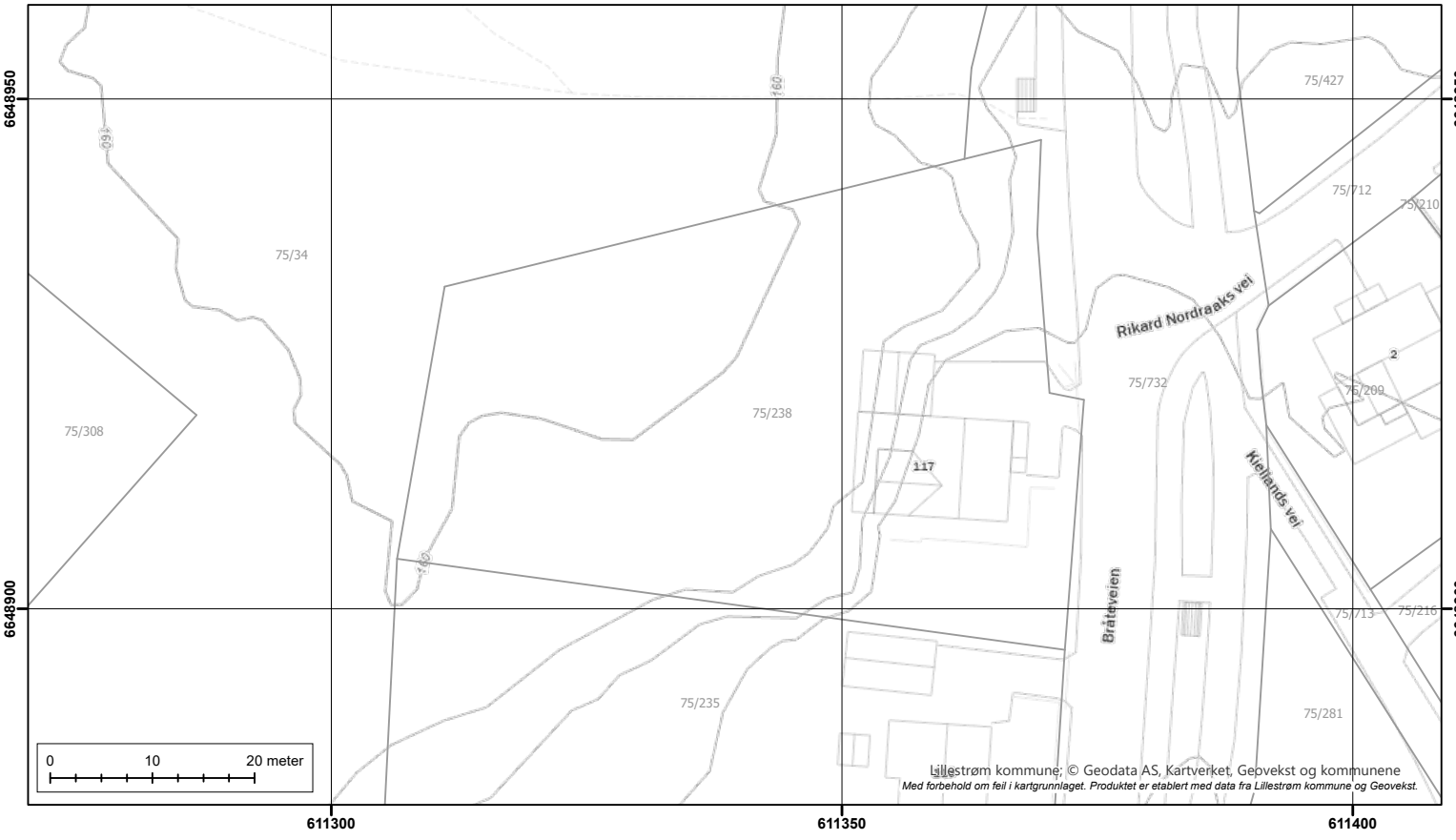
Reguleringsplan over bakken 75/238/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 18.03.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Dnr. 3717/53. Dagbokført 13/7-1953.
Kj.ktr. dat. 29/11-52 stempl. 22/12-52 av emb. med kr. 45,-.

SKJÖTE.

Undertegnede Ralph Tschudi født 26/2-1890 skjöter herved til Jens Gregersen født den ubebyggede tomt nr.12o av Breidablikk som har fått bruksnavn gate 76 nr.17,gno.75 bno.238 av sk.m.o.o3,Strömmen,Skedsmo

for den i kjöpekontrakt av 29/11-52 nevnte kjöpesum kr.4.250.-firetusentohundreogfemtikroner------

som er godkjent av kontrollnemnda.
Selgeren har i kjöpekontrakten tatt följende forbehold:

1. Selgeren sörger for at kjöperen får knytte sin vannledning til den hovedledning som går langs hoveveien , 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 sansynligvis 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 som 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 langsmes 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 11 - 7 - 1953.

Ralph Tschudi

Ralph Tschudi.(s)

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

D.U.S.

Roar Melström.
o.r.sakf.

LØSØRE OG TILBEHØR

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 med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bråteveien 117, 2013 Skjetten
Gnr. 75, Bnr. 238, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
24260104

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Adrian Brandsrud

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 926 40 701

E-post: adrian.brandsrud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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