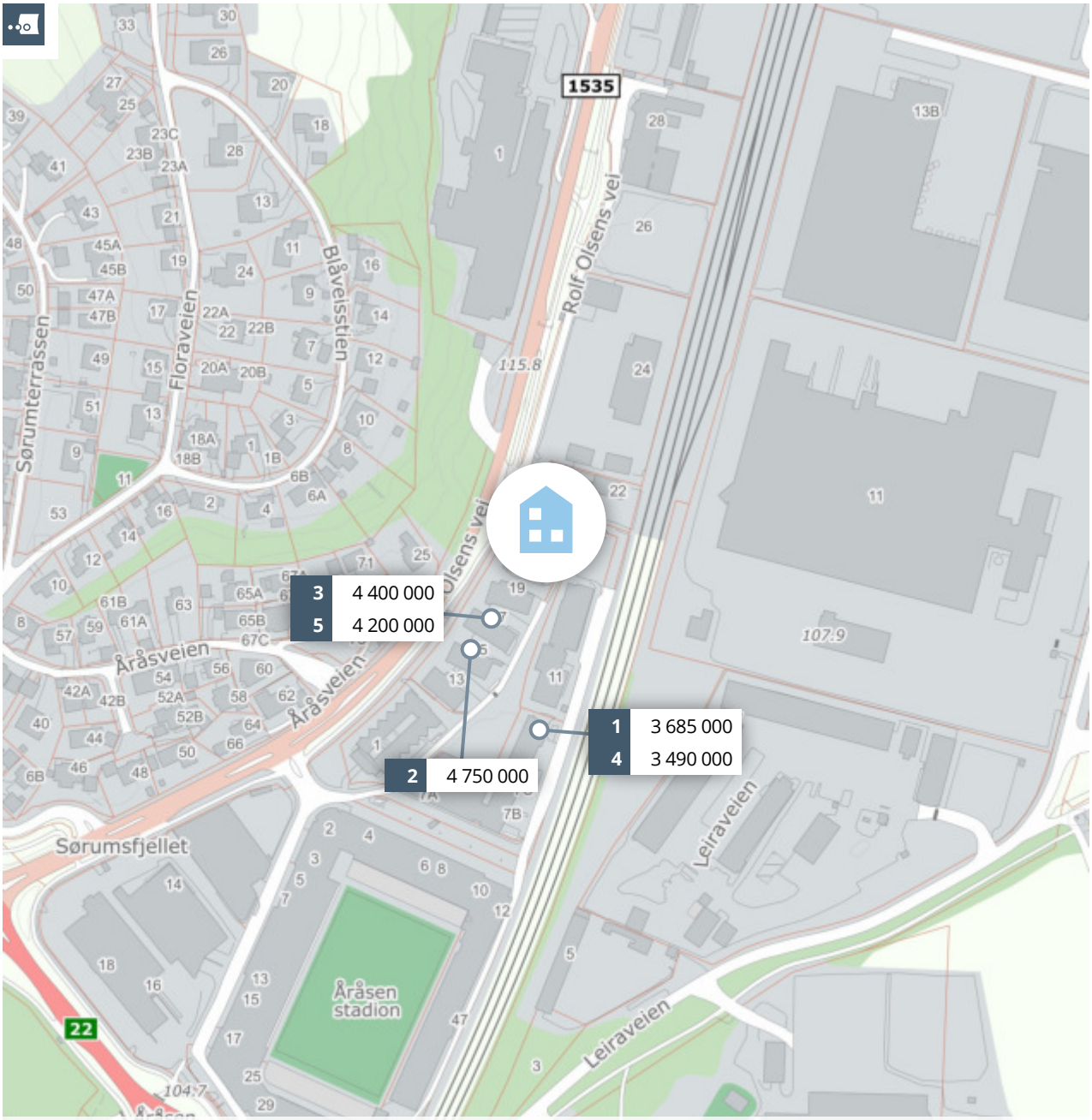
ÅRÅSSVINGEN 23

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Energiattest
Egenerklæring
Egenerklæering
Husordensregler
Vedtekter
Årsberetning
Protokoll årsmøte
Protokoll ekstraordinært årsmøte
Meglerbrev
Attester
Tegninger
Opplysninger fra kommunen
Seksjonering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ÅRÅSSVINGEN 23

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 27.11.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Torkild Vinje.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Åråssvingen 23, 2007 KJELLER

Selveierleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2019

GNR 29 BNR 1132 FNR 0 SNR 139 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Kjeller 3

Verdivurdert til

4 900 000

-	4 900 000	75 385
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	65 m²
BRA	65 m²
Byggeår	2019

Fellesutgifter	5 333
Formue	-
Soverom	2
Etasje	4

Balkong Heis Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Åråssvingen 9 46 m² 2012 4. etg 2 sov	06.04.2024	3 690 000	**3 685 000**	0	3 685 000	**75 204**
2 Åråssvingen 15 76 m² 2018 4. etg 3 sov	12.09.2024	4 990 000	**4 750 000**	0	4 750 000	**59 375**
3 Åråssvingen 17 67 m² 2018 5. etg 2 sov	08.11.2024	4 490 000	**4 400 000**	0	4 400 000	**62 857**
4 Åråssvingen 9 49 m² 2012 3. etg 2 sov	27.10.2024	3 490 000	**3 490 000**	0	3 490 000	**71 224**
5 Åråssvingen 17 66 m² 2018 4. etg 2 sov	10.09.2024	4 350 000	**4 200 000**	0	4 200 000	**60 000**

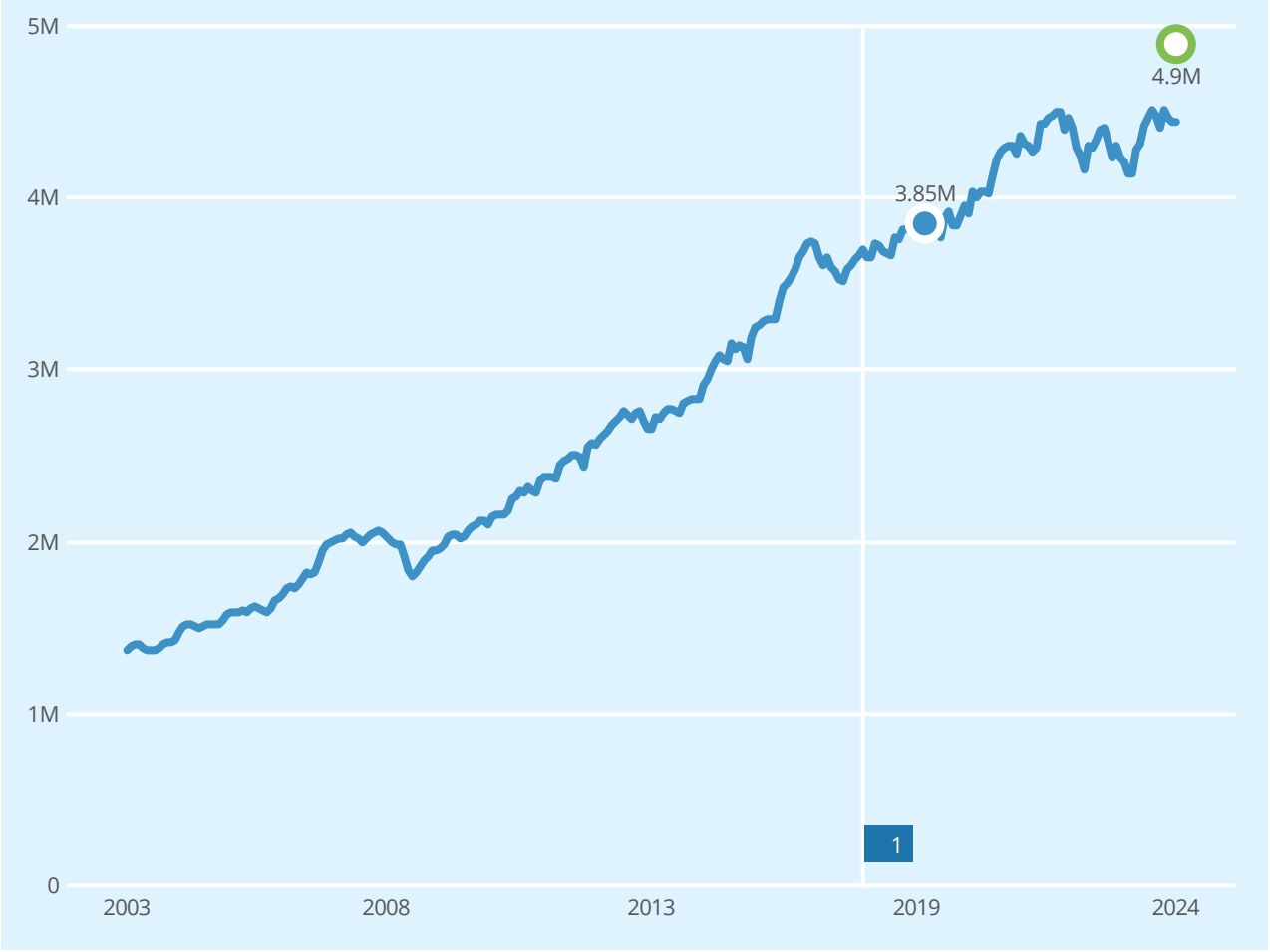
Lekker og oppgradert 3-roms (opprinnelig 4-roms) endeleilighet fra 2018.
Boligen er beliggende i 4.etasje med heis, kort vei til Lillestrøm sentrum, med bla. butikker, skoler, barnehager, treningssenter og hyppige avganger med offentlig transport, som tar deg til Oslo på 10 min.
Det medfølger garasjeplass.

•En herlig innglasset balkong på ca. 9 kvm
•Stor og åpen stuekjøkken sone
•Tidsriktige og innbydende fargekombinasjoner
•Store og flotte vindusflater som gir godt med lysinnslipp
•Ny (2024) kjøkkeninnredning med integrert stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin
•Stort og lekkert flislagt bad med vannbåren gulvvarme
•To gode soverom - (opprinnelig 3 soverom)
•Innvendig bod for oppbevaring, samt en ekstern bod på ca. 5 kvm
•Vannbåren gulvvarme i entré
•Kort vei til "alt"
•Lave strømutgifter

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som

benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

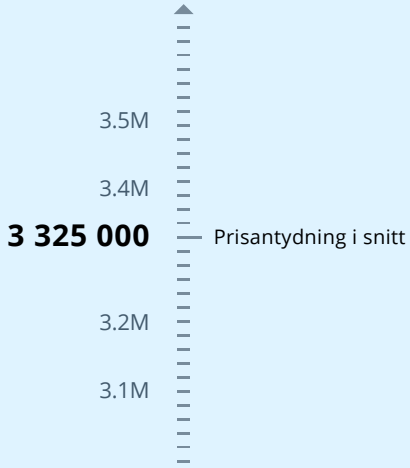
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
27.08.2019		27.08.2019	-	3 850 000	-	3 850 000	2

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Leiligheten ble kjøpt prosjektert. Siste omsetning som er tinglyst er uten garasjeplass og tilvalg.

Leiligheter til salgs i Kjeller 3 grunnkrets nå

10
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

88
dager

Leiligheter solgt i Kjeller 3 grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av

18
dager

for 1.7% under prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Åråssvingen 23
2007 KJELLER

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2019
BRA: 79 m^2
BRA-i: 65 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
15	0	0	0	0

Sindre Lysgård
AIO Takst & Eiendom
sindre@aiotakst.no
97958707

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/25458

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal 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 særlig tunge 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
27.11.2024

Rapportdato
28.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Høvding Holding AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Nybolig garanti er gjeldende i minst 5 år fra oppføring

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Sindre Lysgård**
Firma: **AIO Takst & Eiendom**
Adresse: **Skogsrudsvingen 2, 2835 Raufoss**

Telefon: **97958707**
Epost: **sindre@aiotakst.no**



Om bygningssakkyndig:

Med utdanning innen bygg og nærmere 20 års erfaring i faget og 15 års erfaring fra eiendomsutvikling/prosjektering/rehabilitering/kjøp/salg/utleie mm tok jeg videreutdanning og praksisopplæring innen faget takstering. De siste årene har jeg drevet eiendomsselskaper hvor min erfaring samt kompetanse har kommet til god nytte innen rehabilitering samt investeringer i forskjellige markeder. Jeg i mitt virke som takstmann vil ha god kunnskap om verdisetting samt teknisk tilstand på eiendommer/bygg som igjen sikrer en trygg handel av eiendom for alle parter.

Egne premisser:

Tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde er ikke foretatt. Dette gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, felles loft og eventuell(e) bod(er).

Takstmannen var alene på befaringsdagen. Det vil bety at informasjon som kunne vært fortalt om eller vist frem kanskje ikke er kommentert selv om det burde vært sagt noe om.

Informasjon om boligen

Adresse: **Åråssvingen 23, 2007 Kjeller**

Kommunenr:	3205	Gårdsnr:	29	Bruksnr:	1132	Festenr:	
Seksjonsnr:	139	Andelsnr:		Leilighetsnr:	0405		

Byggeår: **2019**
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Dette er et forenklet sammendrag av leilighet, for mer detaljert beskrivelse les punktene under konstruksjoner for å få et komplett bilde av objektet. Det anbefales å lese forutsetningene for rapporten for å vite hvilken undersøkelsesnivå rapporten ligger på.

Leiligheten er endel av ett sameie. Det anbefales og lese vedtekter mm.

Leilighet - Byggeår: 2019

PLANLØSNING:
Entre, gang, 2 soverom, bad og åpen stue - kjøkken løsning med utgang til innglasset balkong.

BOD/LAGRING:

Tilhørende bod på ca 5kvm.

GARASJE/PARKERING:
Det medfølger en parkeringsplass i parkeringskjeller

BELIGGENHET:
Leiligheten er beliggende i ett sentralt område
Gangavstand til Lillestrøm sentrum med gode handel og service tilbud
Gode tur og treningsmuligheter i nærheten
Rema 1000 i umiddelbar nærhet

INNVENDIG
-Gulv er i hovedsak preget av: Fliser. Saga Naturell Parkett.
-Vegger er i hovedsak preget av: Gips og fliser.
-Himlinger er i hovedsak preget av: Gips
-Etasjeskiller i betongkonstruksjon med tilfarere oppå.
-Formpressede dører.

OPPVARMING:
Består av strøm
I hovedsak ved hjelp av:
Vannbåren varme via radiatorer og varme i gulv i entre

VÅTROM
Bad:
-Fliser på gulv
-Fliser på gulv med varmekabel
-Gips i himling med downllights
-Servantskap med to skuffer i underkant
-Speil på vegg med belysning
-Dusjvegger innfellbare
-Opplegg for vaskemaskin (Vaskemaskin fra 2021 medfølger)
-Vegghengt wc
-Mekanisk avtrekk
-Ventil i himling

KJØKKEN
-Kjøkkeninnredning med laminerte skrog.
-Laminerte, glatte fronter.
-Benkeplate er laminert.
-Flislagt over benkeplate.
-Komfyrvakt.
-Kjøkkenkum i metall.
-Plass til integrert: Stekeovn. Oppvaskmaskin 45cm bredde, Kjøle/fryseskap.
-Platetopp nedfelt i benkeplate,
-Kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.

TEKNISKE INSTALLASJONER:
-Calling system
-Balansert ventilasjon
-Vannbåren varme via radiatorer med termostat
-Vannbåren varme i gulv i entre
-Komfyrvakt
-Vannfordelerskap
-Aquastopp / automatisk magnetventil
-El-anlegg med automatsikringer
-Teleskap med modem

TOMTEFORHOLD
-Felles eiet tomt i sameie på 5285,8 m2

Boligen er en del av ett boligsameie. Dette betyr juridisk at alle deleiere eier all tomtegrunn og bygningsmasse sammen men at hver enkelt seksjonseier har eksklusiv bruksrett på hoveddeler og tilleggsdeler til sin seksjon. I praksis tar alle seg av sin egen bolig utvendig og innvendig, men juridisk har alle bl.a. vedlikeholdsansvar for alle bygninger på hele eiendommen, etter sameiebrøken. Utvendig vedlikehold og oppgraderinger vil normalt skje i regi av sameiet som boligen er en del av.

Forutsetning leilighet med mer:
Det bemerkes at opplysninger om årstall, utskiftninger/fornyelser av rom og bygningsdeler, samt forhold knyttet til vann og avløp, adkomstvei m.m er i henhold til opplysninger gitt av rekvirent/eier/tilstedeværelse, men mindre annet fremgår i rapporten. Takstmann er ikke gjort kjent med andre forhold som

kan ha innvirkning på verdien enn det som er nevnt i dette dokumentet. Takstmannen tar forbehold om skjulte feil eller mangler. Grunnboksutskrift er ikke hentet inn og det er derfor ikke kjent om denne inneholder opplysninger om forhold som kan ha betydning for taksten.
-Ved kjøp av brukt bolig kan det være vanskelig å vite hva man skal forvente av behov for vedlikehold samt eventuelle oppgraderinger. Alder og tilstand på for eksempel tak, kledning, vinduer og rør vil avgjøre byggets vedlikeholdsbehov fremover. Byggeskikk og materialvalg vil også variere ut ifra byggets alder, noe som gjør at energiforbruk, komfort og bruk kan variere fra bygning til bygning avhengig av alder samt andre eventuelle oppgraderinger gjort.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2024	Nytt kjøkken Ny innredning på bad Nytt gulv og lister i leiligheten Nye dører og dørhåndtak Nymalte overflater	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	79	65	5	9	0
Totalt m²	**79**	**65**	**5**	**9**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	70	65	5	Entre/gang, 2 soverom hvor det ene har tilknyttet walk in closet, bad og åpen stue - kjøkkenløsning med utgang til innglasset balkong.	Bod i kjeller
Totalt m²	**70**	**65**	**5**		

Kommentar til arealberegning

Oppmålt med lasermåler.
Målt takhøyde i leiligheten er:
2.48m i stue / kjøkken
2.20m i gang, soverom og på bad

OBS:
Areal er oppmålt og avrundet til nærmeste hel over/under 0.50.
Eks: Innglassert balkong på størrelse 9.25kvm vil bli oppgitt som 9kvm.

Arealer er beregnet ut i fra innvendig oppmåling på stedet ihht. ``Takstbransjens retningslinjer for arealmåling``. Arealene er beregnet iht. rommenes faktiske bruk, selv om rommene kan være i strid med byggeforskrifter.

Fra 1.januar 2024 ble det innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Den eksisterende ordningen med P-rom og S-rom vil bli avløst av en ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkuderer arealet utenfor boenheten, som kan nåes via fellesareal eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglasserte balkonger.

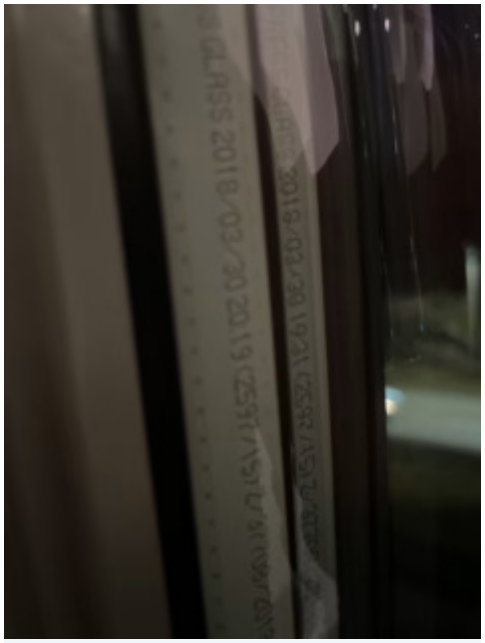
Samtidig vil det være en separat angivelse for åpent areal, som dekker områder som balkonger, altaner, verandaer og carporter. Dette åpne arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal og skal rapporteres separat. Det er viktig å merke seg at parkeringsplasser, terrasser på bakkenivå og plattinger ikke vil bli inkludert i arealberegningen.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Innglasset balkong med treverk på gulv	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-0**
Innglassert balkong med åpningsmulighet i glass	

6.2 Vinduer og dører



3-lags isolerglassruter fra byggeår

Beskrivelse	
Vinduer i tre med 3-lags isolerglassruter	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-0**
Vinduer i tre med 3-lags isolerglassruter	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn



Laminat på gulv

Type	Betongdekke

Betong i etasjeskille med tilfarere.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-0**

Parkett på gulv, lagt nytt i 2024
Betong i etasjeskille med tilfarere.

6.4 Kjøkken



Ingen indikasjon på fuktighet i eller rundt kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-0**

Nytt kjøkken i 2024.
Kjøkkeninnredning i laminert tre
Slette fronter i tre
Laminert benkeplate
Flislagt i mellom benk og overskap
Mekanisk avtrekk
Integrerte hvitevarer som:
Kjøl/fryseskap, oppvaskemaskin i 45cm bredde, stekeovn.
Platetopp i benkeplate

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk

Mekanisk avtrekk i eget system

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk **TG-0**

Mekanisk avtrekk



Oversiktsbilde kjøkken

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

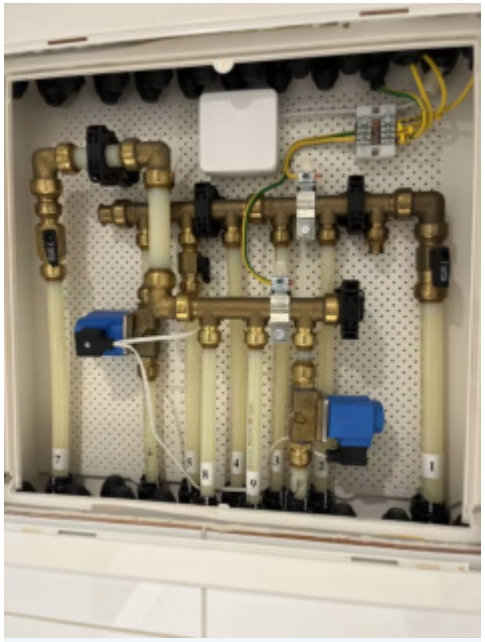
6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Avløpsrør i plast	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-0

Avløpsrør har stakeluker i kjeller.
Staking fra leilighet blir utført via sluk ol.

6.7 Vannledninger



Vannfordelingsskap lokalisert på bad

Type anlegg	Rør i rør system

Rør i rør system med aquasafe/waterguard

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-0

Vannfordelingsskap med stoppekran
Det er også montert aquasafe/waterguard (magnetventil) med sensor på kjøkken for lekkasjesikring

6.8 Elektrisk



EL-skap med automatsikringer lokalisert i garderobe



Teleskap er lokalisert i underkant av EL-skap i garderobe

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja

Oppsummering av elektrisk	**TG-0**
Ingen bemerkninger	

6.9 Vannbåren varme



Vannfordelingsskap til vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Vannbåren varme via radiatorer i leiligheten og nedstøpt i gulv i entre	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme **TG-0**

Vannbåren varme via radiatorer i leiligheten og nedstøpt i gulv i entre.

6.10 Ventilasjon



Ventilasjonsaggregat er lokalisert i himling på bad

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
2019	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei

Oppsummering av ventilasjon **TG-0**

Boligen har velfungerende balansert ventilasjon.

6.11 Våtrom



Sluk i plast



Mindre sår i flis.
Kun estetisk, uten praktisk betydning for tettesjikt.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Fliser på vegg Fliser på gulv med varmekabel Gips i himling med downlights

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-0**
Fliser på vegger Fliser på gulv med varmekabel Gips i himling med downlights	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Sluk i plast	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	**TG-0**
Ingen bemerkninger. Bad er innenfor garantitiden	

Sanitærutstyr



Oversiktsbilde bad

Beskrivelse
Servantskap med servant og to skuffer i underkant. Speil med belysning på vegg Vegghengt toalett Dusjdører innfellbare Opplegg for vaskemaskin

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-0**
Nytt servantskap i 2024 Ingen bemerkninger på sanitærutstyr.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk avtrekk på bad	

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	**TG-0**
Mekanisk avtrekk	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt	**TG-0**
Hulltaking er ikke utført da badet er innenfor nybolig garantien	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Dokumentasjon foreligger i boligmappa	

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke relevant

ENERGIATTEST

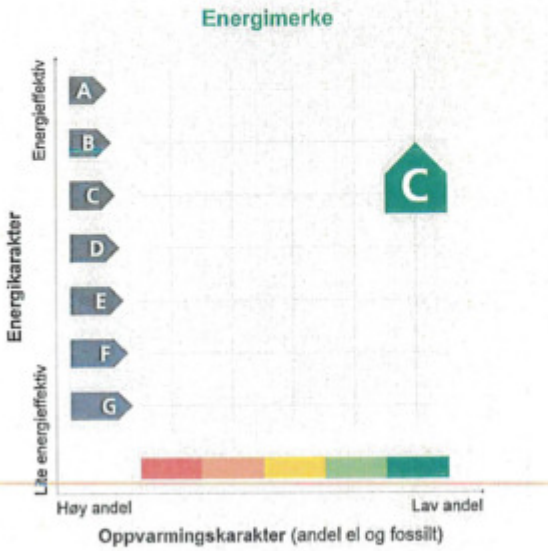
ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Årassvingen 23
Postnr	2007
Sted	KJELLER
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	29
Bnr.	1132
Seksjonsnr.	139
Festenr.	
Bygn. nr.	300644545
Boligнr.	H0405
Merkenr.	A2021-1224735
Dato	11.02.2021

Innmeldt av	ernest kastrati

Energiattesten er bekreftet og offisiell.



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

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.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2018
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	66
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon:	Balansert

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Åråssvingen 23
Postnr/Sted: 2007 KJELLER
Leilighetsnummer:
Bolignr: H0405
Dato: 11.02.2021 13:14:04
Energimerkenummer: A2021-1224735
Ansvarlig for energiattesten: HØVDING HOLDING AS
Energimerking er utført av: ernest kastrati

Gnr: 29
Bnr: 1132
Seksjonsnr: 139
Festenr:
Bygnnr: 300644545

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 2: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 3: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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.

Tips 9: 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.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24240395

Selger 1 navn
Geir Erik Bardalen

Gateadresse
Åråssvingen 23

Poststed	Postnr
Kjeller	2007

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 5

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Forsikret gjennom sameie

Polise/avtalenr.

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: 24240395

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet baderomsinnredning og dusjkabinett
Arbeid utført av	Castor Eiendom og Byggforvaltning AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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	Nei

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

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24240395

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24240395

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 forsikringskostnader 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: 24240395

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Erik Bardalen	cefd2835891c75e5b8b2de6 5c490632f4eac0754	28.11.2024 13:38:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 24240395

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer

HUSORDENSREGLER

Ordensregler for Åråsen Hage Boligsameie

Reglene skal sikre et godt bomiljø, personlig og materiell sikkerhet for sameiere og leietakere.

1. Ro og orden

Leiligheten skal brukes på en slik måte at andre ikke unødvendig sjeneres ved støy.

Det skal være nattero fra kl. 23.00 til kl. 0700.
Eventuelle festligheter, musikk og lignende må derfor foregå i en tilstrekkelig dempet form etter kl. 23.00. Unødig høy musikk eller støyende adferd må heller ikke forekomme før kl. 23.00.

Håndverksarbeid som gir støy må ikke utføres før kl. 08.00 og etter kl. 19.00 hverdager, før kl. 10.00 og etter kl.17.00 lørdager. På søn- og helligdager må ikke slikt arbeid utføres. Dette gjelder også musikkøving.

Vis hensyn!

2. Parkering, garasjeanlegg og motorkjøretøy

2.1 Gjesteparkering
Det er forbudt for beboere å bruke plasser reservert for gjesteparkering. Dette gjelder kjøretøy som eies eller disponeres av beboer. Annet kjøretøy enn personbil, varebil eller motorsykkel er ikke tillatt (f.eks. tilhenger, campingvogn etc.)

Gjester kan parkere i maksimalt 24 timer. Hver sameier kan ikke la sine gjester bruke mer enn en parkeringsplass per gang. Brudd på bestemmelsen kan føre til borttauing for bileiers regning og risiko.

2.2 Parkering fellesområde
Parkering utenom kort opphold for av- og pålessing er forbudt.
Ved enhver stans skal motor straks stanses og kjøretøyet skal ikke stå til hinder for andre. Det er ikke tillatt å kjøre/parkere utenfor asfaltert område.

Kjøretøy som er forlatt i 20 minutter eller mer regnes som parkert i strid med bestemmelsen og kan føre til borttauing for bileiers regning og risiko.

2.3 Orden
Seksjonseier/leietaker med parkeringsplass er forpliktet til å holde orden på plassen.

2.4 Arbeid på og oppbevaring av motorkjøretøy
Arbeid på motorkjøretøy er forbudt i fellesarealer og garasjeanlegg (f.eks. reparasjonsarbeid, væskeskift etc.)
Unntak: Hjulskift på parkeringsplass.

Det er forbudt å ta inn motorsykkel/moped/scooter i kjeller eller kjellerbod. Med unntak på kjellerbod med direkteinngang fra garasjeinnkjørsel eller garasjeanlegg. For de som ønsker dette må det godkjennes av styret i forkant.

3. Avfallsbehandling

3.1 Husholdningsavfall
Det er ikke tillatt å hensette avfall, tom emballasje eller lignende i sameiets fellesarealer. Brudd på dette vil kunne medføre betydelige erstatningsansvar. Videre skal husholdningsavfall plasseres i henhold til merking på containere.

3.2 Spesial avfall
Brannfarlige stoffer, kjemikalier og gifter (inklusive kluter o.l. gjennomtrukket av slike stoffer) må ikke kastes i eller utenfor containere uansett innpakking.
Samme gjelder spesial avfall som skal leveres til miljøstasjon (f.eks. hvitevarer, gummidekk for kjøretøy)

4. Fyrverkeri, åpen ild, røyking mv.

Fyrverkeri fra terrasser og fellesarealer er ikke tillatt.

Røyking i blokkene og svalgangene er forbudt. Røykere må selv sørge for betryggende askebeger for seg og sine gjester og da ikke på fellesarealer. Det vil si at røyking i praksis forbeholdes innenfor egen seksjon/leilighet.

Gassgrill og elektrisk grill er tillat forutsatt at den enkelte sameier foretar en konkret risikovurdering av brannsikkerhet ved bruk, og at det ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Det oppfordres generelt til å utvise stor forsiktighet ved all bruk av åpen ild. Ved tvil kontakt styret.

5. Skadedyr

Ved mistanke om skadedyr skal styret informeres (herunder veggedyr, skjeggkre, sølvkre, gnager o.l.). Innenfor egen leilighet er man selv forpliktet til å iverksette og bekoste tiltak mot skadedyr, for slik å forhindre spredning i bygget. I fellesarealene vil styret løpende vurdere eventuelle tiltak, og om nødvendig engasjere et autorisert skadedyr-bekjemper. Det oppfordres om å følge reglene for avfallsbehandling og ikke kaste organisk materiale eller annen søppel på eget eller fellesarealer. Dette kan være forebyggende mot skadedyr.

6. Diverse

6.1 Sykler, barnevogn m.v.

Sykler, barnevogner og lignende må ikke hensettes på svalgang eller annet felles areal. Dette både av hensyn til fremkommelighet og sikker rømningsvei.
Unntak: Barnevogn kan settes i kjelleretasje (-1) under trappen.

6.2 Fasade

Det er forbudt å montere parabolantenner og annen type antenner, blomsterkasser på balkongens utside, markiser eller annet lignende, tildekke balkongens dreneringssystem etc. Annen fasadeendring er ikke tillatt, f.eks. maling, endre farge/utseende på dør- og vindusrammer etc.

Det er heller ikke tillatt å lufte/banke tøy, sengetøy o.l. fra vindu eller over balkongens gelender.

6.3 Fellesareal

Ingen kan ta seg til rette eller foreta endringer uten samtykke fra styret.
Alt ballspill mot blokkenes vegger, vinduer eller inngangsparti er forbudt.

6.4 Adkomst til bygget

Ingen personer med ukjent identitet eller personer som ønsker å foreta dørsalg skal slippes inn i bygget.

Ved mistanke om forsøk på innbrudd eller annen kriminell adferd skal politiet kontaktes. Styret skal også informeres om det inntrufne.

Dører og garasjeport skal til enhver tid holdes forsvarlig lukket og låst.

6.5 Bygningens konstruksjon

Det må ikke foretas bygningsmessig forandringer av leiligheten som kan svekke bygningens konstruksjon eller føre til fare eller ulempe for andre (f.eks. varmtvannsledningsnett og sentralvarmeanlegg)

6.6 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr, så lenge de ikke er til sjenanse for andre. Dyreekskrementer skal fjernes med en gang. Mattilsynets forskrifter om dyrehold skal følges.

7. Uskrevne regler, skikk og bruk

Vi kan ikke ha detaljerte skriftlige regler for alt. Det oppfordres derfor til å utvise generelt godt naboskap og respekt for alminnelig skikk og bruk.

VEDTEKTER

Vedtekter for Åråsen Hage Boligsameie

(org. nr. 921 512 716)

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet 10.09.2018. Revidert 08.05.2019, 06.04.2022 og 30.03.2023.

1. Navn

1-1 Navn, formål og opprettelse

Sameiets navn er Åråsen Hage Boligsameie.

Sameiet består av 153 boligseksjoner, fordelt på byggene 1 - 6 og en næringsseksjon (N154) (parkeringskjeller). Innflyttingen vil skje trinnvis. Sameiet har gnr 29 og bnr 1132 i Lillestrøm kommune.

Under bygget etableres egen parkeringskjeller med parkeringsplasser, boder og tekniske rom. Parkeringsplassene totalt 79, organiseres som en næringsseksjon (N-154) hvor hver kjøper av en parkeringsplass har 1/79 andel. Noen av parkeringsplassene er også HC plasser, for øvrig jfr. p. 2-2. Boder organiseres som tilleggsdeler til seksjonen. Det er heis fra hvert bygg ned i parkeringskjeller. Utbygger fordeler parkeringsplassene ved innflytting, senere er det styret som håndterer bytte, leie osv.

Utearealer/fellesarealer på egen tomt, driftes og vedlikeholdes av boligsameiet.

Øvrige fellesarealer ligger på Åråsen fellesområde, herunder bl.a. t gjesteparkeringsplasser (sammen med øvrige boligselskaper på området). Eierne av gnr 29 og bnr 1130, gnr 29 og 1131 og 29 1132, eier sammen gnr 29 bnr 968. Det er utarbeidet egne vedtekter og kart over Åråsen fellesområde. Driftskostnader fordeles mellom boligselskapene etter sameiebrøk.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt en eller flere tilleggsdeler. Private balkonger/terrasser inngår i bruksenhetene for bolig.

Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således bl.a. hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også balkongkonstruksjon) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger og andre fellesrom. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene seksjonseiernes felles behov.

Sameiets formål er å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen og fellesanlegg av enhver art.

2. Rettslig råderett

2-1 Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier rår som en eier over seksjonen og har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til overdragelse, utleie og pantsettelse. Seksjonseier har plikt til å melde bortleie av seksjonen på «Min side» I BORI-portalen om hvem som er ny leietaker. Ved bytte av leietaker betales et gebyr til forretningsfører av seksjonseier.

Ved utleie av parkeringsplass(er) skal styret ha skriftlig melding fra seksjonseier om dette.

En seksjonseier er fullt ansvarlig for leiernes handlinger eller unnlatelser eller andre forhold til sameiet.

Ved salg av seksjon skal styret og forretningsfører ha skriftlig melding om dette. Salg og utleie av parkeringsplasser til andre enn seksjonseiere er forbudt. Ingen, ei heller juridiske personer, kan erverve mer enn 2 seksjoner i sameiet.

2-2 Parkeringsplasser for bevegelseshemmede (HC)

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Ved behov for HC-plass, skal dette meldes til styret sammen med nødvendig dokumentasjon. Som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige HC-plasser. Dersom vedkommende dokumenterer sitt behov, skal styret pålegge et bytte med den HC-plass som ligger nærmest inngangen til den beboer som skal ha HC plassen.

Retten til bytte bortfaller, dvs at plassene byttes tilbake, når vedkommende som låner plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra sameiet.

2-3 Ladepunkt for el-bil o.l.

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Det er begrenset kapasitet på hovedtavlen. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

3. Bruken av boligen og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

(3) Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet.

(4) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer og fellesanlegg uten godkjenning fra styret/årsmøtet. Dette omfatter slikt som installasjoner på fellesarealer, herunder oppsetting/montering av parabolantenne, varmepumpe, markise o.l.

(5) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr nåværende eller tidligere seksjonseiere har montert, slik som sol/vindavskjerming, fliser og innglassinger, skal ved rehabilitering og andre felles tiltak belastes den seksjon installasjonen tilhører.

3-2 Ordensregler

Seksjonseiermøtet fastsetter sregler. plikter å følge de trivselsregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på trivselsreglene kan anses som brudd på seksjonseiernes forpliktelser overfor sameiet.

3-3 Bygningsmessige arbeider mm

Utskifting av dører og vinduer, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc kan kun skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående vedtak i sameiet og /eller styret.

4. Vedlikehold

4-1 Seksjonseiers vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte seksjonseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Seksjonseierne skal vedlikeholde slikt som vinduer, innvendige rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør,

varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmeradiatorer/kraner og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås

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

(3) Seksjonseier har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til sameiets felles-/hovedledning. Seksjonseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o. l

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

5) Oppdager seksjonseier skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende melding til sameiet.

(6) Seksjonseierne kan bli erstatningsansvarlig overfor sameiet og andre seksjonseiere for tap som følger av forsømt vedlikehold.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på seksjonseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av utvendig tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. I tillegg kommer varmeveksel og tekniske installasjoner i tilknytning til drift av fjernvarme fra Akershus Varme.

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

(5) Seksjonseierne e kan kreve erstatning fra sameiet for skader som følger av forsømt vedlikehold fra sameiet.

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(2) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis hver måned betale akontobeløp fastsatt av styret. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom seksjonseiermøtet har vedtatt slik avsetning.

Som felleskostnader gjelder bl.a. felles strøm, felles forsikring, gressklipping, fjernvarme, vaktmesterkostnader, renhold, honorarer til forretningsfører, revisor, styrehonorarer, internett, kommunale avgifter, drift av fellesarealer, herunder lekeplasser o.l

(3) Kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av parkeringsarealer, nedkjøring, porter o.l fordeles etter antall parkeringsplasser. Parkeringsleie er p. t satt til kr 200,- pr mnd. Leien skal dekke drift og vedlikeholdskostnadene av anlegget. Styret fastsetter priser på parkeringsplassene.

(4) Fjernvarme, herunder oppvarming og varmt tappevann leveres via felles varmeveksel internt, fra Akershus Varme, og kostnadene fordeles etter BRA pr. seksjon.

(5) Kostnader til drift og vedlikehold av utvendige fellesarealer inngår som del av felleskostnadene.

(6) Seksjonseierne er eiere av Åråsen Fellesområde, og skal betale sin andel til drift og vedlikehold som del av felleskostnadene (fordeles av styret etter sameiebrøk (egne vedtekter)).

5-2 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

5-3 Heftelsesform

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler.

6-2 Pålegg om salg

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens §38 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører seksjonseiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret - sammensetning

(1) Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to – fire (2-4) andre medlemmer med en til tre (1 -3) varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøte skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen skal velges særskilt. Styret skal velges av seksjonseiermøtet. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

(4) Årsmøte skal fastsette eventuelt vederlag til styremedlemmene for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

7-2 Styremøter

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

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av stemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen.

7-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7- 6 Representasjon og fullmakt

Styret representerer seksjonseierne og forplikter dem med sin underskrift av styreleder og ett styremedlem i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter, herunder vedtak som er truffet av seksjonseiermøtet eller styret.

Styret kan gjøre gjeldende krav seksjonseierne har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsføreren.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet: · behandle styrets årsberetning,· behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår, · velge styremedlemmer, behandle vederlag til styret.

(3) Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har

bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

8-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Ved valg kan årsmøtet på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

g) endring av vedtektene.

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene etter (1) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseierne

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

8-11 Beslutninger som krever samtykke fra seksjonseiere det gjelder Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

· at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike

· innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen

· innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av pkt. 5.

8-12 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående

b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet

c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

9. Forholdet til eierseksjonsloven

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16.6.2017 nr. 65.

10. Bruk av bruksenheter og fellesarealer

Inntil sameiet er etablert, vil utbygger ha rett til å forvalte eiendommen og til å foreta nødvendige beslutninger av økonomisk og juridisk art for å få driftet eiendommen på en forsvarlig måte, som å inngå samarbeidsavtale med forretningsfører, heisleverandør, drift, tv og bredbånd o.l

ÅRSBERETNING

Innkalling til årsmøte i Åråsen Hage Boligsameie 2024

Onsdag 20.03.2023 kl. 18:00 avholdes digitalt årsmøte i Åråsen Hage Boligsameie.

Beboermøte vil bli avholdt etter årsmøtet.
1. Konstituering (digitalt)
1.1 Valg av møteleder
1.2 Opptak av navnefortegnelse
1.3 Valg av sekretær og to seksjonseiere til å signere protokollen
1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt
Møtet er forvarslet og innkallingen sendt ut i tide.

2. Styrets årsberetning for 2023
Det vises til styrets årsberetning for 2023 i møteinnkallingen, og det foreslås at denne godkjennes.
Forslag til vedtak: Styrets årsberetning godkjennes.

3. Årsoppgjøret for 2023
3.1 Årsoppgjøret for 2023
Det vises til resultatregnskap og balanse i møteinnkallingen, og det foreslås at regnskapet godkjennes.
Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2022 godkjennes.
3.2 Anvendelse av årsresultatet
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. Styrehonorar
4.1 Styrehonorar
Styrehonoraret foreslås til kr 225000. Honoraret fordeles internt av styret.
Forslag til vedtak: Styrehonorar foreslås til 225 000 og fordeles internt av styret.

5. Innkomne forslag
Det har ikke kommet inn forslag fra seksjonseiere til årets årsmøte. Saker fra seksjonseiere vil bli behandlet på et beboermøte etter årsmøtet.

6. Valg av tillitsvalgte
6.1 Valg av styre
Styreleder Espen Syse Houge er ikke på valg, og fortsetter i sin funksjon.

Samtlige av nåværende styremedlemmer er i år på valg, og har ytret et ønske om å fortsette 2 år til.

- Stian Klepp
- Atiq Palash
- Helle Berit Dahl

Valg av flere medlemmer til styret for ny periode:
(Vedtektene tillater inntil 4 styremedlemmer og inntil 3 varamedlemmer i tillegg til styrets leder)

Kandidater på valg i tillegg til nåværende styre:

- Trygve Medbøe

Styrets innstilling: Det stemmes på innmeldte kandidater på årsmøtet.

Til årsmøtet i Åråsen Hage Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Åråsen Hage Boligsameie som viser et overskudd på NOK 775 348. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 21.02.2024

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 21. februar 2024
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 21.02.2024

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	02/21/2024 21:12:02

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2023

Åråsen Hage Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 852 500	6 540 400	6 527 400	6 867 800
Annen driftsinntekt	2	0	25 780	0	0
Sum driftsinntekter		**6 852 500**	**6 566 180**	**6 527 400**	**6 867 800**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	114 100	182 560	225 380	274 000
Konsulenttjenester	4	212 243	255 672	249 900	282 000
Rep og vedlikehold	5	502 401	621 415	477 500	513 000
Forsikringer		275 965	254 467	275 000	292 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		1 823 952	1 824 752	2 000 000	2 120 000
Energi og fyring	6	1 653 949	2 044 504	2 000 000	1 765 000
Kabel-TV og telefoni		890 059	804 503	840 000	367 000
Driftskostnader	7	542 568	463 880	515 000	534 000
Andre driftskostnader	8	87 085	94 403	30 600	46 500
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		2 479	103	0	0
Sum driftskostnader		**6 104 801**	**6 546 259**	**6 613 380**	**6 193 500**
Driftsresultat før finansposter		**747 699**	**19 921**	**-85 980**	**674 300**
Finansielle poster					
Finansinntekt		27 649	24 676	0	0
Sum finansposter		**27 649**	**24 676**	**0**	**0**
Årsresultat		**775 348**	**44 597**	**-85 980**	**674 300**
Overført til annen egenkapital	9	775 348	44 597	0	0
Sum disponering		**775 348**	**44 597**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2023

Åråsen Hage Boligsameie
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Finansielle anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		140 766	207 849
Kundefordringer		99 835	53 949
Andre fordringer		0	27 721
Sum fordringer		240 601	289 519
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 503 423	1 310 683
Sum omløpsmidler		**1 744 024**	**1 600 202**
SUM EIENDELER		**1 744 024**	**1 600 202**

Balanse 31.12.2023

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	9	1 402 752	627 403
Sum egenkapital		**1 402 752**	**627 403**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		327 787	909 563
Annen kortsiktig gjeld		13 485	63 235
Sum kortsiktig gjeld		341 272	972 799
Sum gjeld		**341 272**	**972 799**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 744 024**	**1 600 202**

Åråsen Hage Boligsameie

Espen Syse Houge
Styrets leder

Stian Klepp
Styremedlem

Md Atiqur Rahman
Styremedlem

Helle Berit Dahl
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	6 628 825	6 369 200	6 369 000	6 709 400
3607	Garasje	0	156 600	158 400	158 400
3608	Parkeringsplasser	177 400	14 600	0	0
3632	Strøm	46 275	0	0	0
Sum felleskostnader		**6 852 500**	**6 540 400**	**6 527 400**	**6 867 800**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	0	346	0	0
El bil/ladeanlegg	0	25 434	0	0
Sum andre driftsinntekter	**0**	**25 780**	**0**	**0**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	100 000	160 000	180 000	225 000
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	0	0	20 000	22 000
Arbeidsgiveravgift	14 100	22 560	25 380	27 000
Sum lønnskostnader	**114 100**	**182 560**	**225 380**	**274 000**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har også fått dekket utgifter i fbm. servering til styremøter. Ref. note 8.

Sameiet har ingen ansatte.
Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	6 950	6 950	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar	201 543	201 172	0	174 000
Andre forvaltningstjenester	0	280	0	0
Teknisk bistand	0	14 667	0	0
Vakthold/securitas	3 750	32 603	32 900	0
Annen fremmed tjeneste	0	0	210 000	100 000
Sum konsulenttjenester	**212 243**	**255 672**	**249 900**	**282 000**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vedlikehold bygg	0	17 188	20 000	22 000
Vedlikehold VVS	17 215	20 123	20 000	22 000
Vedlikehold elektro	0	70 150	20 000	22 000
Vedlikehold utvendig anlegg	6 818	21 903	20 000	22 000
Vedlikehold heis	229 378	200 206	180 000	191 000
Vedlikehold garasjer	77 250	105 417	20 000	22 000
Andre	0	0	10 000	11 000
Vedlikehold ventilasjon	0	23 305	85 000	91 000
Vedlikehold brannsikring	171 741	162 840	92 500	99 000
Dugnadskostnader	0	283	0	0
Egenandel forsikringsskader	0	0	10 000	11 000
Sum vedlikeholdskostnader	**502 401**	**621 415**	**477 500**	**513 000**

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	190 882	623 868	250 000	265 000
Fjernvarme	1 463 067	1 420 636	1 750 000	1 500 000
Sum energi og fyring	**1 653 949**	**2 044 504**	**2 000 000**	**1 765 000**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	167 915	148 572	160 000	140 000
Renholdstjenester	187 526	139 210	180 000	226 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	126 031	143 638	120 000	128 000
Gressklipping	61 096	32 460	55 000	40 000
Sum driftskostnader	**542 568**	**463 880**	**515 000**	**534 000**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Søppeltømming/container	5 224	7 346	6 000	7 000
Verktøy og redskaper	149	1 396	0	2 500
Nøkler, låser og skilt	57 090	54 586	0	10 000
Kontorrekvisita	0	549	0	0
Lisenser/software	0	829	0	0
Kostnader tillitsvalgte	1 211	371	0	0
Generalforsamling/årsmø	9 920	19 627	15 000	16 000
Velferdskostnader	261	0	0	0
Annen kontorkostnad	3 647	0	0	0
Øredifferanser	-17	0	0	0
Bank og kortgebyrer	9 600	9 700	9 600	11 000
Sum andre driftskostnader	**87 085**	**94 403**	**30 600**	**46 500**

Note 9 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	627 403	582 807
Tilført til/fra EK fra årets resultat	775 348	44 597
Sum opptjent egenkapital 31.12	1 402 752	627 403
Annen egenkapital 31.12	1 402 752	627 403
Sum egenkapital 31.12	**1 402 752**	**627 403**

Note 10 Arbeidskapital

	2023	2022
A. Arbeidskapital 01.01	**627 403**	**582 807**
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	775 348	44 597
B. Årets endring i arbeidskapital	775 348	44 597
C. Arbeidskapital 31.12	**1 402 752**	**627 403**
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	1 744 024	1 600 202
- Kortsiktig gjeld	341 272	972 799
= Arbeidskapital 31.12	**1 402 752**	**627 403**

5110 2023 Årsregnskap.pdf

Navn	Dato
Rahman, Md Atiqur	**2024-02-20**

Identifikasjon



Rahman, Md Atiqur

Navn	Dato
Klepp, Stian	**2024-02-20**

Identifikasjon



Klepp, Stian

Navn	Dato
Houge, Espen Syse	**2024-02-14**

Identifikasjon



Houge, Espen Syse

Navn	Dato
Dahl, Helle Berit	**2024-02-14**

Identifikasjon



Dahl, Helle Berit

styret.com

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

PROTOKOLL
ÅRSMØTE

5110 Åråsen Hage Boligsameie

Protokoll for ordinært årsmøte 20.03.2024

29 av 153 mulige stemmegivere var representert.
28 deltok digitalt, 1 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 15 stemmer

> "Styreleder Espen Syse Houge velges til møteleder. Stian Klepp signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

> "Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 15

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Vedtatt med 15 stemmer

> "Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

> "Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 15

Sak 3: Regnskap 2023

Inntekter: 6 852 500 (mot budsjett 6 572 400)
Utgifter: 6 104 801 (mot budsjett 6 613 380)

Resultat: 775 348 (mot budsjett -85 980)

Vi er veldig fornøyd med årsresultatet i 2023, og et solid overskudd. Dette skyldes mindre utgifter til strøm enn planlagt. Grunnet overgang til Telia, er også budsjettet på kabelTV mye mindre i 2024.

Styrets forslag - Vedtatt med 15 stemmer

"Regnskapet godkjennes og resultat skal overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 15

Sak 4: Styrehonorar

Styret har gjennomført en rekke forbedrede reforhandlinger av eksisterende avtaler med eksterne leverandører. Nye avtaler er også på plass. Vi har også hatt flere aktører på befaring. I tillegg kommer vanlige oppgaver knyttet til drift, vedlikehold, oppfølging, budsjett, og lignende.

Styrehonorar - Vedtatt med 15 stemmer

Styrehonorar for perioden 2024-2025 settes til kr. 225 000

Mot: 0 stemmer

"Forslag avvises"

Totalt antall stemmer: 15

Sak 5: Personvalg

Styreleder Espen Syse Houge har 1 år igjen.

Styremedlem (2 år) (4)

Stian Klepp	1. valg
Helle Berit Dahl	2. valg
Md Atiqur Rahman	3. valg
Trygve Andreas Medbøe	4. valg

Totalt antall stemmer: 14

Ordinært årsmøte 20.03.2024 protokoll.pdf

Navn	Dato
Klepp, Stian	**2024-03-25**

Identifikasjon

Klepp, Stian

Navn	Dato
Medbøe, Trygve Andreas	**2024-03-25**

Identifikasjon

Medbøe, Trygve Andreas

Navn	Dato
Houge, Espen Syse	**2024-03-25**

Identifikasjon

Houge, Espen Syse

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

PROTOKOLL EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

5110 Åråsen Hage Boligsameie

Protokoll for ekstraordinært årsmøte 16.08.2023

153 av 153 mulige stemmegivere var representert.
153 deltok digitalt

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Vedtatt med 50 stemmer

> "Møtet ledes av Vidar Kolstad fra forretningsfører BORI BBL. Espen Syse Houge signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Totalt antall stemmer: 50
Blanke stemmegivere: 3 (telles ikke)

Sak 2: Personvalg

Styreleder Trygve Andreas Medbøe har trukket seg, og det må derfor velges ny styreleder.
Varamedlem Elin Slåtten Braute foreslås som styremedlem

Styreleder (2 år)

Espen Syse Houge Valgt

Totalt antall stemmer: 46

Styremedlem

Elin Marie Slåtten Braute Valgt

Totalt antall stemmer: 44

Ekstraordinært årsmøte 16.08.2023 protokoll.pdf

Navn	Dato	Navn	Dato
Kolstad, Vidar	**2023-08-18**	**Houge, Espen Syse**	**2023-08-16**

Identifikasjon

bankID Kolstad, Vidar

Identifikasjon

bankID Houge, Espen Syse

styret.com

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

MEGLERBREV

Seim & Skillebæk AS
PrivatMegleren Lillestrøm v/Karianne Rytterager
Pb. 1023 Lillestrøm Syd, 2012 LILLESTRØM
E-post: WM120_3003720@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3003720/24-24-0395 åråssvingen 23 . Vår ref.: 0782-1-139 Dato: 12.11.2024

Megleropplysninger

Boligselskap:	Åråsen Hage Boligsameie
Organisasjonsnr:	921512716
Seksjonseier:	Høvding Holding As
Medeier:	
Leilighetsnummer:	139
Adresse:	Åråssvingen 23, 2007 KJELLER
Seksjonsnummer:	139
Gnr.	0
Bnr.	0

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Storebrand Forsikring As- polisenummer 3321084.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Vi er ny forretningsfører fra 01.04.2024.
- Tidligere forretningsfører: BORI Vidar Kolstad, tlf 90075764, vidar.kolstad@bori.no.
- Garasje seksjon 154: Parkeringskjeller realsameie, boder og tekniske rom.
- 79 stk garasjeplasser, eies med ideelle andeler 1/79, tinglyst på boligseksjon.
- Hvis plass selges til annen seksjon, må det tinglyses hjemmelsovergang.
- Det påløper ett administrasjonsgebyr iht gjeldende prisliste til forretningsfører ved eierskifte.
- I tillegg kommer felleskostnader for garasjen.
- Tredjepartsinformasjon 2023: ikke mottatt, henviser til BORI og selger.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 333,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 333,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:
Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Terje Sørhuus pr. e-post: terje.sørhuus@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Espen Syse Houge, e-post: arasenhageboligsameie@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Styrets kontaktinfo: arasenhageboligsameie@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5 525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6 385,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

ATTESTER

Lillestrøm kommune
Byggesak by

HD ARKITEKTER AS
Postboks 5061 , Majorstuen
0301 OSLO

Vår ref.:
BYGG-20/00377-4
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
21.03.2020

Åråssvingen 13-23, Ferdigattest nybygg boligblokker

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	29 / 1132 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	HD ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	BOLIGUTVIKLING SØR AS
Tiltaket gjelder	Nybygg boligblokker med garasjekjeller og utomhusarbeid.

Vedtak

Med hjemmel i plan -og bygningsloven § 21-10 utstedes ferdigattest for nybygg boligblokker og utomhusarbeider. Vilkår i tillatelsen er vurdert til å være oppfylt.

Ansvar

Gjennomføringsplan versjon nr. 11, datert 11.10.2019 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Andre opplysninger

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggverkenes tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Byggverk eller deler av dem må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jf. pbl. § 20-1 bokstav d.

Gyldighet

Tillatelsen bortfaller etter 3 år hvis ikke arbeidet er igangsatt innen den tid. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i mer enn 2 år, jf. plan- og bygningsloven § 21-9. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-3 og 20-4.

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Fylkesmannen er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Hanne Kristin Reitan Hermansen
Seksjonsleder

Therese Bals Borge
Overingeniør
theresebals.borge@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
BOLIGUTVIKLING SØR AS

SKEDSMO KOMMUNE
Plan- og bygningsavdelingen
Byggesak utvikling

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 LILLESTRØM

BESØKSADRESSE
LILLESTRØM

SENTRALBORD

TELEFAX

SKEDSMO KOMMUNE

HD ARKITEKTER AS
Postboks 5061 , Majorstuen
0301 OSLO

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2016/7242	Therese Bals Borge, 66938467	26.03.2019

Saksnr.:2016/7242
Vedtaksnr.(DS):19/263

Midlertidig brukstillatelse for Hus 6 - Nybygg boliger - gnr 29 bnr 1132 - Åråssvingen 1

VEDTAK

Midlertidig brukstillatelse
Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse
Nytt bygg - boligformål - over 70 m², Boligblokk på 5 eller flere etasjer, Åråssvingen 1, 2007 KJELLER

Gnr: 29	Bnr: 1132	Festenr:	Seksjonsnr:

BRA: 7943 m²

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
DS 17/707	10.08.2017	Rammetillatelse
DS 17/803	11.09.2017	Igangsettingstillatelse etappe 1
DS 17/946	30.10.2017	Endringstillatelse
PS 17/99	22.11.2017	Estetikk – og utomhusplan godkjent i HUT
DS 18/152	22.02.2018	Igangsettingstillatelse etappe 2
DS 18/371	03.05.2018	Igangsettingstillatelse etappe 3
DS 18/708	18.09.2018	Avslag til dispensasjon fra krav om støyskjerm
DS 18/903	15.11.2018	Tillatelse til plassering og utforming av midl. støyskjerm
DS 18/923	16.11.2018	Midlertidig brukstillatelse for Hus 1
DS 18/941	23.11.2018	Midlertidig brukstillatelse for Hus 2
DS 18/985	07.12.2018	Midlertidig brukstillatelse for Hus 3
DS 19/80	24.01.2019	Midlertidig brukstillatelse for Hus 4
DS 19/226	19.03.2019	Midlertidig brukstillatelse for Hus 5

Vilkår for ferdigattest:

- Det må sendes inn oppdatert og signert gjennomføringsplan.
- Permanent løsning av støyskjerm må være på plass innen 30.04.2019
- Gjenstående arbeider for hele tiltaket (Hus 1-6 og utomhus) må være utført innen 01.06.2019
- § 4.2 Utearealer (parkeringsplasser, grøntarealer og lekeplasser) skal være opparbeidet før bebyggelsen i feltene tas i bruk
- § 5.2 Følgende anleggsdeler for vegutbygging må være ferdigstilt før ny bebyggelse i planområdet tas i bruk:
  - Krysset mellom atkomstvegen og Rolf Olsens vei som fullkanalisert kryss iht. planen.

Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av gjennomføringsplan og i henhold til anmodning fra HD Arkitekter datert 15.02.2019, og oppdatert 26.03.2019. Midlertidig brukstillatelse gjelder deler av tiltaket: **HUS 6.**
- Nireg.nr for heis i Hus 6 er 6023167330.

Pbl. § 21-10: Ansvarlig søker/tiltakshaver har ansvar for å søke om ferdigattest, jf. byggesaksforskriften (SAK10) §§ 8-1og 12-2 j /12-1b. Dersom gjenstående arbeider og innsendelse av søknad om ferdigattest ikke blir utført innen fristen, skal kommunen i medhold av pbl. § 21-10 tredje ledd gi pålegg om ferdigstillelse som kan gjennomføres ved sanksjoner etter kapittel 32.

Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom den oppdager vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Klagerett
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Fylkesmannen er klageinstans. Klagen sendes til Skedsmo kommune.

Gebyr
Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Skedsmo kommunestyre. Alle gebyr tilknyttet byggesaken faktureres tiltakshaver. Gebyrsatsene er tilgjengelige på kommunens hjemmesider: http://www.skedsmo.kommune.no

Med hilsen

Ellen Anita Holterhagen
seksjonsleder

Therese Bals Borge

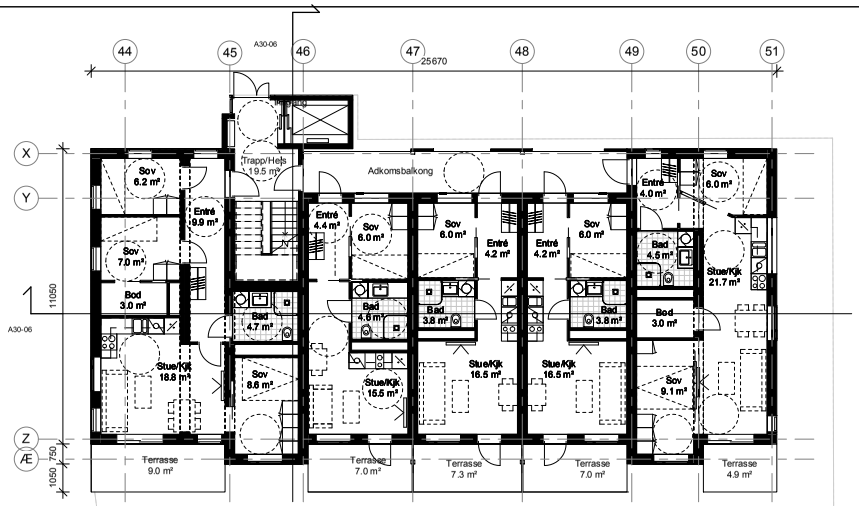
Dokumentet er elektronisk godkjent

Faktura ettersendes.

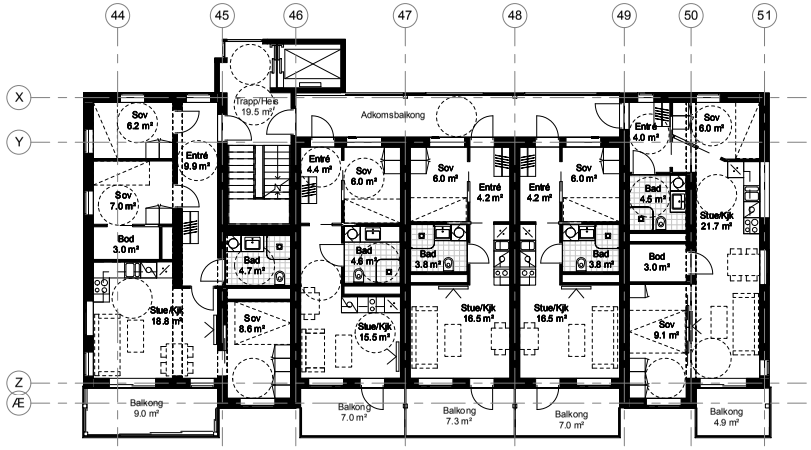
Kopi til:

BOLIGUTVIKLING SØR AS	Postboks 95	9305	FINNSNES
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS	Sykehusveien 10	1474	LØRENSKOG

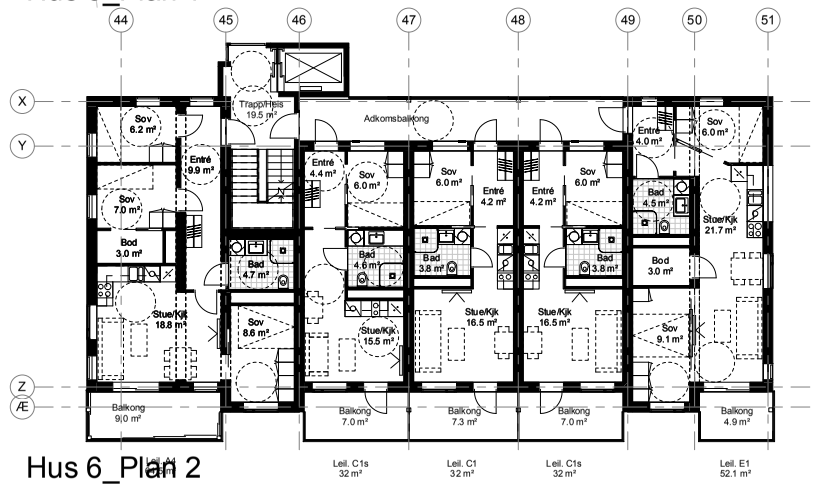
TEGNINGER



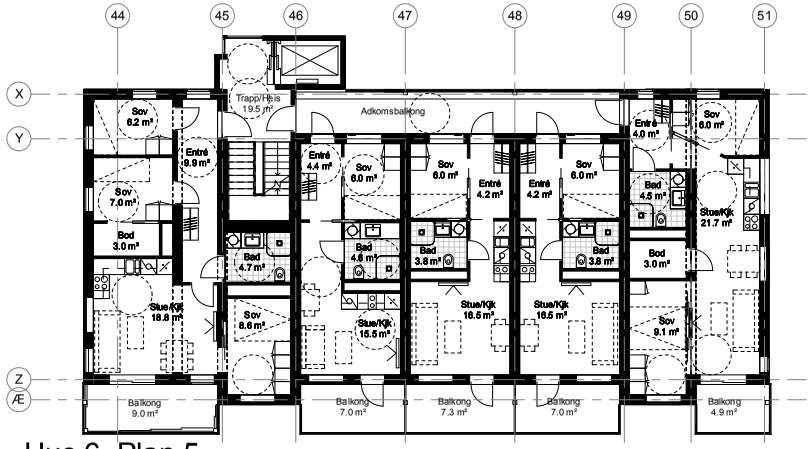
Hus 6_Plan 1



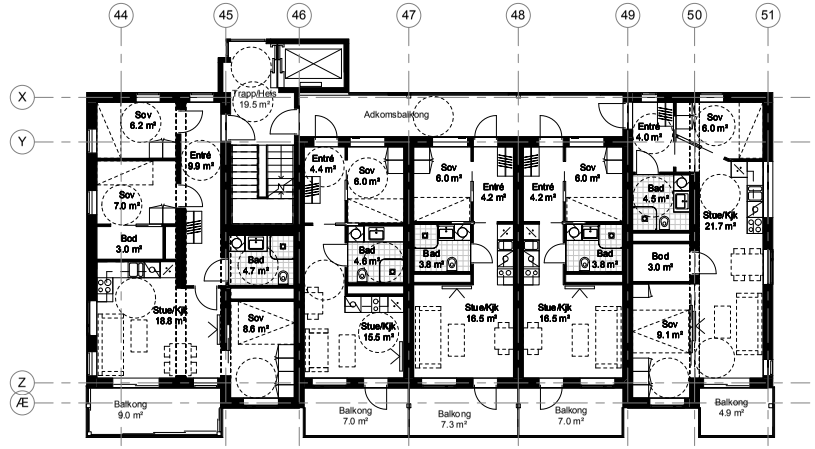
Hus 6_Plan 4



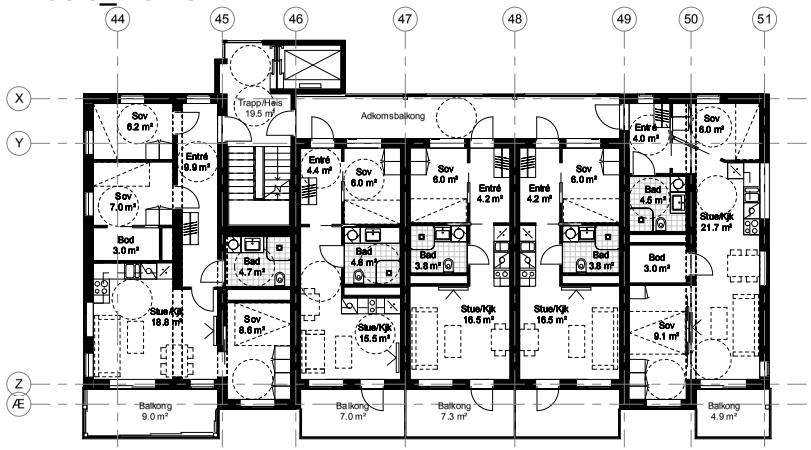
Hus 6_Plan 2



Hus 6_Plan 5



Hus 6_Plan 3



Hus 6_Plan 6

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
A	05.10.17	Endring av rammesøknad	MS	KH

FASE: Forprosjekt GNR: 29 BNR: 1132

LOKALISERINGSFIGUR:

Tiltakshaver

Boligutvikling Sør
Fjellhammerveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt

HD Arkitekter AS
Rosenbergaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Hus 6_Planer

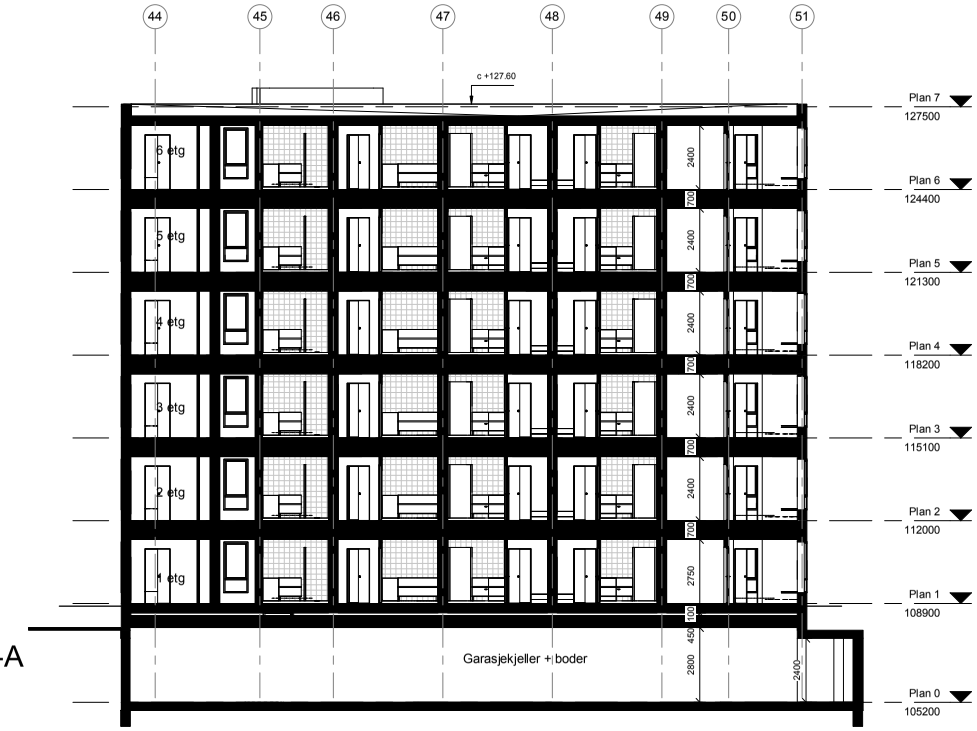
Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrol.:
405NEU	31.08.17	1 : 100	MS	KH

Plankr.:

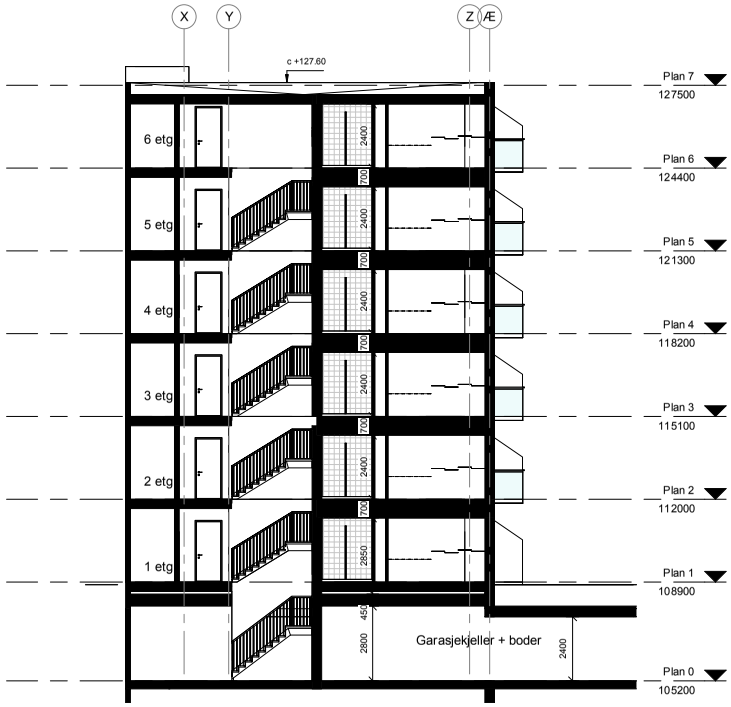
Tegningsnr.: A10-06

Rev.: A

Hus 6_Snitt A-A



Hus 6_Snitt B-B



REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR
A	05.10.17	Endring av rammesøknad	MS	KH

FASE: Forprosjekt GNR: 29 BNR: 1132

LOKALISERINGSFIGUR:

Tiltakshaver

Boligutvikling Sør
Fjellhammerveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt

HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Åråssvingen 1 - Lillestrøm

Hus 6_Snitt

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrol.:
405NEU	15.06.16	1 : 100	MS	KH

Fase nr.:

Tegnings nr.: A30-06

Rev.: A

av: 53.207 / cr: 8.63



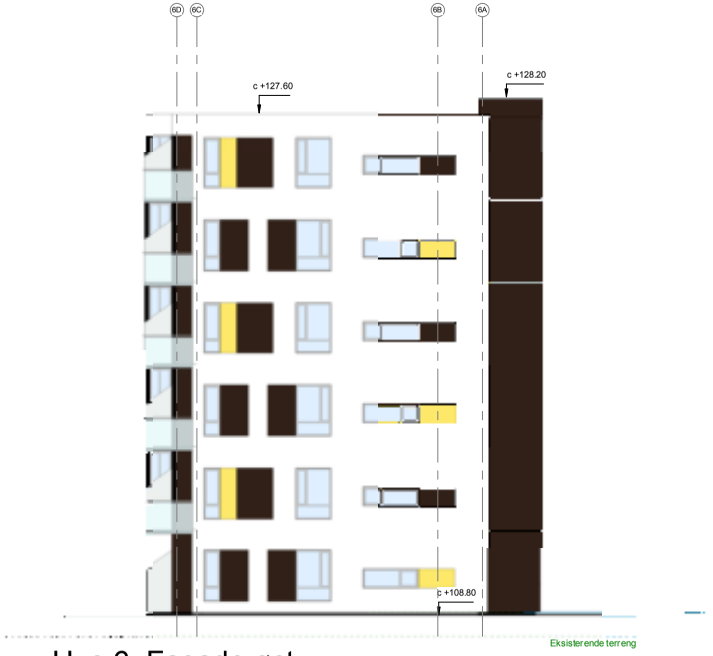
Hus 6_Fasade nord



Hus 6_Fasade vest



Hus 6_Fasade syd



Hus 6_Fasade øst

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIG N	KNTR
A	05.10.17	Endring av rammesøknad	MS	KH
B	22.12.17	Endret farge fasadeplater	BF	KH
C	19.01.18	Alle tall. med HC krav	MS	KH
D	02.02.18	Endrede fasader, variert uttrykk	BF	KH

FASE: Forprosjekt GNR: 29 BNR: 1132

LOKALISERINGSFIGUR:

Tiltakshaver

Boligutvikling Sør
Fjellhammerveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt

HD Arkitekter AS
Rosenborggata 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Åråssvingen 1 - Lillestrøm

Hus 6_Fasader

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrollert:
405NEU	15.06.16	1 : 100	MS	KH

Filarkiv:

Tegningsnr.: A40-06 Rev.: D

OPPLYSNINGER FRA KOMMUNEN

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
29/1132/0/139

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

Tegnforklaring

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

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 12.11.2024



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

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

Lillestrøm kommune

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: 12.11.2024

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	29	Bruksnr.	1132	Festenr.	0	Seksjonsnr.	139
Hovedadresse	Åråssvingen 23								

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 pålegg

Kommentar

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

Grunnkart 29/1132/0/139

Tegnforklaring

- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Andre tiltak
- Bygning tiltak, endring
- Bygning tiltak, nybygg
- Bygning tiltak, riving
- Samferdsel tiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig
- Middels nøyaktig
- Mindre nøyaktig
- Mindre - lite nøyaktig
- Unøyaktig
- Omtvistet grense
- Hjelpelinje vannkant
- Hjelpelinje vegkant
- Fiktive hjelpelinjer
- Hjelpelinje punktfeste

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 12.11.2024



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

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

Lillestrøm kommune

Ledningskart 29/1132/0/139

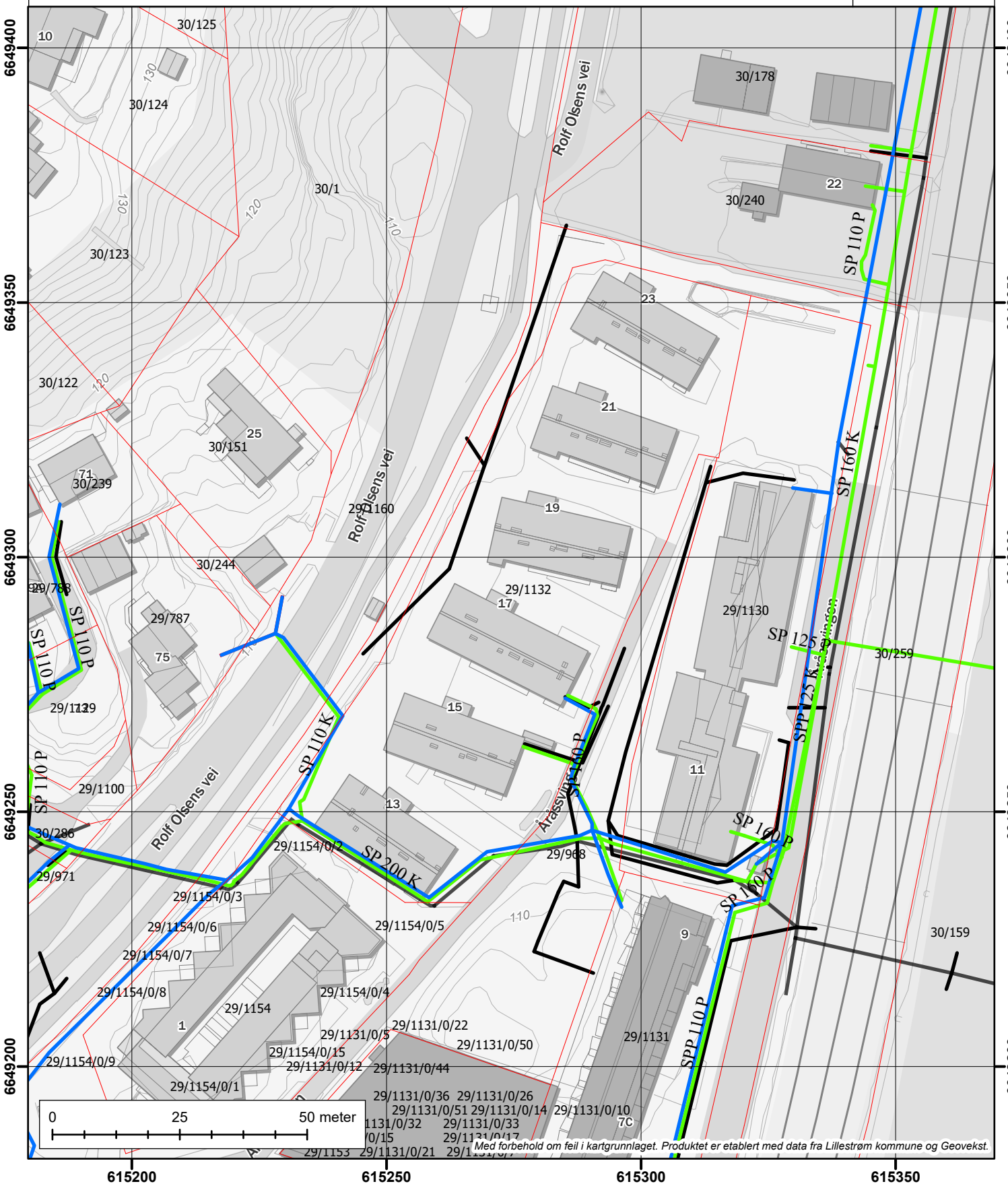
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Spillvannsledninger andre eiere
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat
- Overvannsledninger andre eiere
- Avløp felles privat

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 12.11.2024



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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

29/1132/0/139

Tegnforklaring:

- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Områder for industri / lager
- Kjørevei
- Annen veggrunn
- Gang- / sykkelveg
- Gangveg
- Jernbane
- FRIOMRÅDER
- Privat vei
- Felles gangareal
- Felles grøntareal
- Bolig / Forretning
- Annet kombinert formål
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2082 - Parkeringsplasser
- RpFareSone
- RpSikringSone
- 640 - Frisiktsone
- 1241 - Stenging av avkjørsel
- 1242 - Avkjørsel
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1204 - Eiendomsgrense oppheves
- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 12.11.2024

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.

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DEL AV ÅRÅSEN, GNR./ BNR.: 29/968, 30/235 M.FL.

§1 Generelt

§1.1 Det planlagte området er avgrenset med plangrense. Innenfor planområdet skal de enkelte områder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelsene.

§1.2 Området er disponert til følgende formål:
Byggeområde:
- Område for boliger (blokkbebyggelse)

Private fellesarealer:
- Felles atkomstvei
- Felles gang-/ sykkelvei

§2 Byggeområde for boliger

§2.1 Bebyggelsen

§2.1.1 I området skal det oppføres boliger i form av blokkbebyggelse med *1 – 4 roms* leiligheter m/tilhørende funksjoner, innenfor rammene i bestemmelsene nedenfor.

§2.1.2 Maksimal tillatt gjennomsnittlig tomteutnyttelse for området totalt, TU, er 90%. TU er bebyggelsens bruksareal i prosent av det totale planområdet. Bruksareal for boligene regnes etter NS3490 og reglene i byggeforskriftene (kap. 22).

Denne tomteutnyttelsen forutsetter at all parkering utover ca. 130 plasser på terrengnivå mot syd og øst, legges i underetasje/ kjeller.

§2.1.2 a I T-BRA/BRA skal ikke medregnes innglassete balkonger/svalganger, parkering, utvendige trapper, åpent overbygget areal og BRA under terreng.

§2.1.2 b Felt B1, A – D, utnyttelsesgrad.
Utnyttelsesgrad for feltene B1, A – D fremkommer i %BRA for hvert delfelt, jfr § 2.4. Summen av arealene i A – D utgjør B1 sin andel av 92% TU for hele planområdet, jfr § 2.1.2, og tilsvarer til sammen 11350 m2 BRA.

Utnyttelsesgrad pr. felt i tidligere B1 blir:
B1-A: 130%BRA
B1-B: 131% BRA
B1-C: 182,5% BRA
B1-D: 173% BRA

§2.1.3 Bebyggelsens maksimale høyde er *angitt på plankartet* og med gesims-/ mønehøyder innenfor Forsvarets restriksjonsplan for Kjeller flyplass.

Balkonger som vender ut mot det offentlige rom skal ikke fundamenteres ned til bakken.

§2.1.3a For å unngå skjemmende installasjoner på takene tillates tekniske installasjoner å stikke maksimum 0,8 meter over gesims og være trukket 5 meter inn på takflaten. Solfangere på tak tillates plassert tilbaketrukket fra gesims.

§2.1.3 b Felt B1, A – D, høyder
Den maksimale høyden (gesimshøyde ved flate tak) til bebyggelse i:
Felt B1-A er 124,7 moh.
Øvrige høyder i B1-feltene fremkommer på plankartet.

§2.1.4 Bebyggelsen kan ha flatt tak eller skråtak med felles takvinkel for hele området. Loft under skråtak kan eventuelt utnyttes innenfor rammene av byggeforskriftene.
Bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser.
Det tillates takterrasser på tak.
Rekkverk skal være plassert på innside av parapet (gesims oppbygg).

§2.1.5 Det skal legges vekt på en god materialbruk og detaljering av bebyggelsen. Utvendige materialer, farger m.m skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker. Det faste utvalg for plansaker skal ved behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i forskjellige deler av området får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel, materialbruk m.m.

§2.2 Støy og vibrasjoner
Mot Rolf Olsens vei skal det bygges støyvoll/ *støyskjerm* i angitt område. I tillegg skal bebyggelsen om nødvendig støydempes ved organisering/ utforming og/ eller ved tekniske tiltak slik at Miljøverndepartementets *Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T - 1442*, oppfylles for de laveste grenseverdiene. Kravene gjelder både fra vegtrafikk og jernbane, eventuelt for det samlede bidrag fra disse (gjelder både luft og strukturlyd).

For vibrasjoner i rom for varig opphold er utgangspunktet at den laveste verdien i intervallet 0,4- 1,0 mm/s veiet vibrasjonshastighet ikke overskrides.

Før byggemelding kan godkjennes, skal det foreligge en samlet tiltaksplan som viser løsningen på luftstøy, strukturstøy og vibrasjoner.

§2.3 Parkering
Parkeringsnorm for Skedsmo kommune følges generelt. Men spesielt gjelder for hybler/1-romsleiligheter at kravet til parkeringsdekning skal være 0,4 pr. boligenhet (pr. hybel/*1*-romsleilighet).

§2.3.1 Hovedtyngden av parkeringen skal legges i underetasje/ kjeller med innkjøring fra felles atkomstveg. Ca. 130 parkeringsplasser (fortrinnsvis gjesteparkering) kan legges på terrengplan.

§2.3.2 Felt B1, A – D – Parkering
Parkeringsbehovet er dekket når garasjekjeller med 121 parkeringsplasser er etablert. Bebyggelsen skal i tillegg disponere 10 gjesteparkeringsplasser på terreng i planområdet.

§2.4 Bebyggelsesplan
Kommunen kan kreve godkjent bebyggelsesplan i henhold til plan- og bygningsloven § 28-2 før byggetillatelse gis i de enkelte delfelt. Ved byggemeldingen skal det medfølge en illustrasjonsplan samt en utomhusplan i målestokk 1: 500, for planområdet samlet, eller i forbindelse med de enkelte delfelt som søkes utbygget, som skal vise bebyggelsen med etasjeantall og gesims-/mønehøyder, atkomster, interne kjøre- og gangveier, parkering, lekeplasser, avfallshåndtering, samt terrengbehandling (eksisterende og ny terrenghøyde).

§2.5 Renovasjon
Til renovasjon skal det benyttes avfallssug iht. §10 i «Renovasjonsforskrifter for Skedsmo kommune» eller annen løsning godkjent av ROAF.

§2.6 Tilgjengelighet
Ved rammesøknad skal det gjøres spesielt rede for hvordan tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede er løst, det vises til *TEK-10, kapittel 12.* Heis tilpasses båre-/ syketransport.

§3 Felles trafikkområder

§3.1 Adkomstveg og gangveg skal anlegges som vist på planen.

§3.2 Rabatter og grøfter/ skråninger langs veger og parkeringsplasser skal beplantes med busker og trær eller behandles på annen tiltalende måte. Større parkeringsplasser skal oppdeles med rabatter som plantes til med busker og trær.

§3.3 I frisiktssoner skal det ikke være sikthindring i en høyde over 0,5 m fra kjørebane.

§4 Fellesarealer for øvrig (lekeområder m.m)

§4.1 Det skal avsettes nødvendig utendørs fellesareal for lek- og opphold som opparbeides og utstyres for aktuell bruk samt delvis tilplantes. Det samme gjelder for støyvoll.
Med nødvendig utendørs fellesarealmenes her min. 40m2 felles uteoppholdsareal pr. 100 m2 BRA boligareal, på bakkeplan, balkonger og takterrasser innenfor planområdet, samt andel av tolgrensende felter G1, G2 og G3.

§4.2 Utearealer (parkeringsplasser, grøntarealer og lekeplasser) skal være opparbeidet før bebyggelsen i feltene tas i bruk. Hvis parkering og andre utearealer er dimensjonert for langsiktige behov, kan kommunen gi tillatelse til at opparbeidelse av deler av anleggene utover enkel istandsetting og opparbeidelse blir utsatt.

§4.3 Utearealer må til enhver tid holdes i ryddig og ordentlig stand.

§4.4 Detaljutforming av områdene med utstyr, beplantning, belegg m.m skal vises på samlet situasjonsplan, eventuelt på egen utomhusplan, som skal godkjennes av det faste utvalg for plansaker.

§5 Rekkefølgebestemmelser

§5.1 Kulturhistorisk utredning av tiltaket skal være gjennomført, og forhold til eventuelle fornminner må være avklart med Akershus fylkeskommune før anleggsstart.

§5.2 Følgende anleggsdeler for vegutbygging må være ferdigstilt før ny bebyggelse i planområdet tas i bruk:
- Krysset mellom atkomstvegen og Rolf Olsens vei som fullkanalisert kryss i h.h.t planen.

§5.3 Støyskjermingstiltak må være utført før det gis brukstillatelse til bebyggelsen.

Skedsmo kommune, teknisk sektor, planavdelingen, 3.mai 1999.
Revidert §2.3 i hht. k.sak 51/99, den 16.06.1999.

Vedtatt den 16 / 06. 1999
Skedsmo kommunestyre, sak 51

Plansjef

Revidert 12.05.06. i h.h.t reg. sak 06/43, den 31.05.06
Revidert 08.08.06. i h.h.t reg. sak 06/58, den 23.08.06
Revidert 23.08.06. i h.h.t reg. sak 06/58, den 23.08.06
Sist revidert 20.10.06. i h.h.t reg. sak 06/75, den 15.11.06
Sist revidert 31.01.14 i h.h.t DS 14/1, den 31.01.14

Reguleringsbestemmelsene er revidert etter vedtak i HUT den 15.03.17, se mindre endring sak 17/28. Endringer/ tilføyelser i reguleringsbestemmelser av plan 307/99 er skrevet i kursiv.

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

29/1132/0/139

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Næringsvirksomhet, nåv.
- Komb. beb. og anl. form., nåv.
- Veg, nåv.
- Kollektivnett, nåv.
- Naturområde, nåv.

KpHensynssoneOmrade
- Kp Faresone

KpJuridiskLinje
- Byggegrense

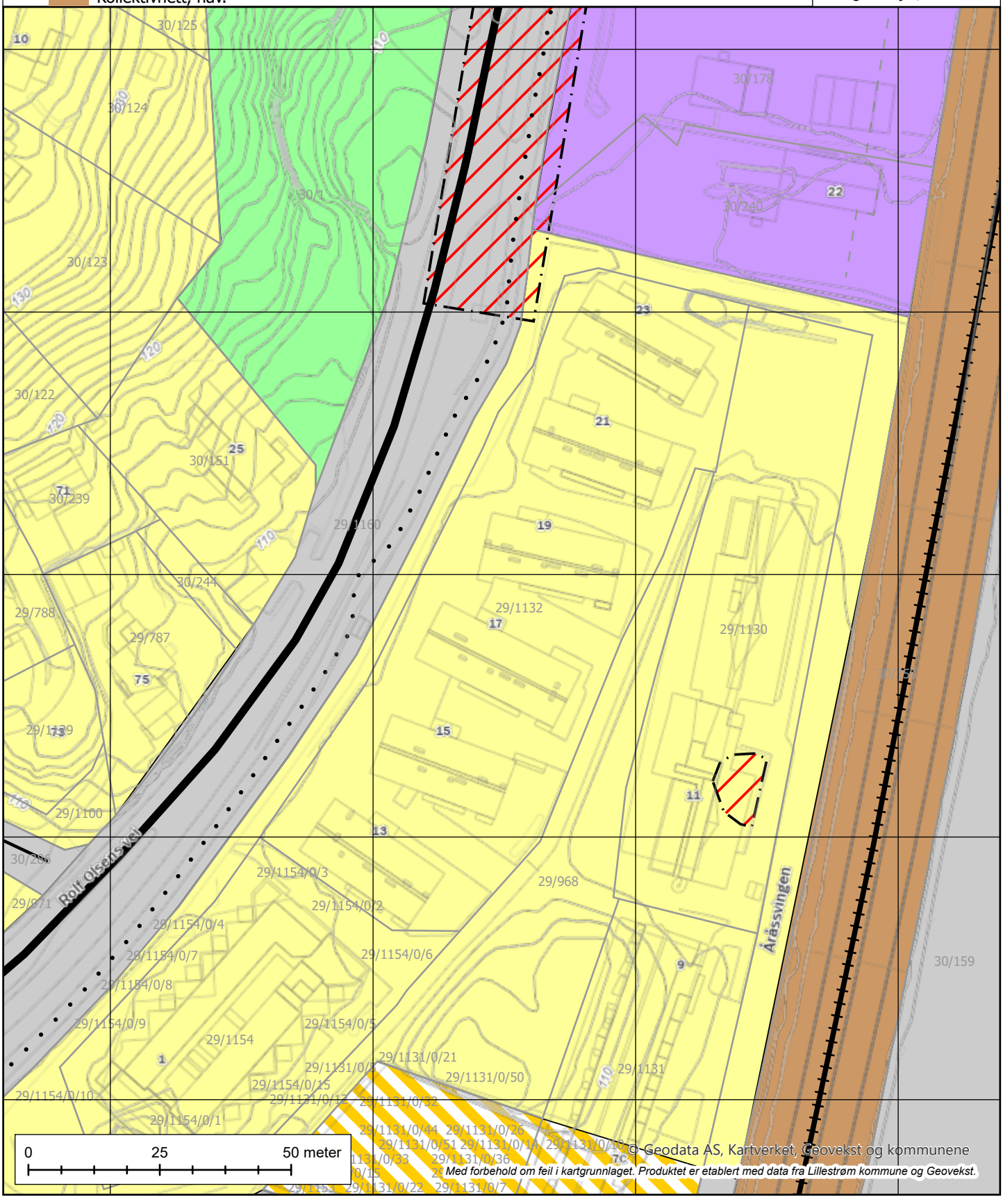
KpSamferdselLinje
- 1122 - Hovedvei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- 1151 - Jernbane N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 12.11.2024

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

Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035

Dokument 3.1

Bestemmelser med retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 14.06.2023 i sak 76/23,

revidering vedtatt 24.01.2024 i sak 2/24 og 04.09.2024 i sak 140/24

16.05.2024: Informasjon om ugyldig spesifisering av underformål – rød tekst i kursiv er ikke juridisk bindende, kun retningsgivende

Informasjon om kommuneplanens arealdel

Kommuneplanens arealdel er en overordnet plan, og viser hovedtrekkene i eksisterende og planlagt bruk og utvikling, hensyn og vern av arealer i hele Lillestrøm kommune. Kommuneplanens arealdel bygger på mål og satsningsområder i kommuneplanens samfunnsdel, vedtatt 17.06.2020. Disse bygger igjen på FNs bærekraftmål. Målene er videreført i langsiktig arealstrategi, vedtatt 08.09.2021, som også ligger til grunn for arealdelen.

Vedtak

Lillestrøm kommunestyre vedtok kommuneplanens arealdel 14.06.2023 i sak 76/23. Endringer etter tilleggshøring ble vedtatt i kommunestyret 24.01.2024 i sak 2/24 og 04.09.2024 i sak 140/24. Kommuneplanens arealdel med plankart og bestemmelser gjelder for alle nye tiltak. Unntatt er de deler av planen som er vedtatt med innsigelse.

Endringer som ble vedtatt av kommunestyret 04.09.2024

Boligformål ved Slettaveien/Guttarsrud/Roven i nordre del av tidligere Fet kommune - har vært på høring å tilbakeføre til LNF-område, er vedtatt beholdt som boligformål. Krav til regulering er tydeliggjort og utvidet. Mer informasjon fremgår av planbeskrivelsen punkt 5.11.4.

Boligformål ved Hellerud/Skjønnhaug langs rv.22 sør for Løkenåsen er vedtatt tilbakeført til LNF-formål.

Ny bestemmelse § 6-1.3 med underparagrafer § 6-1.3.1 og § 6-1.3.2 er vedtatt. LNF-spredt bebyggelse - bestemmelser som åpner for å tillate tilbygg, garasjer og andre mindre tiltak på de fleste eksisterende bolig- og fritidboligeiendommer i områder avsatt til landbruk, natur- og friluftsliv (LNF-områder)

Omforente forslag til løsninger av innsigelse fra Mattilsynet – revidert hensynssone for sikring av drikkevannskilde – reservevannforsyning til Dalen vannverk fra Møsjøen er vedtatt. Reviderte bestemmelser til § 8-1.1 Hensynssone – sikring. Vannforsyning, § 8-1.2 Hensynssone – sikring. Vanninntak Glomma og § 8-1.6 Hensynssone – sikring. Vannforsyningsanlegg – drikkevannsbasseng er vedtatt.

Omforent forslag til løsning av innsigelse fra Bane Nor – tillegg til § 1-6: Nødvendige tiltak til drift og vedlikehold av jernbanen tillates innenfor baneformålet er vedtatt.

Områder og bestemmelser vedtatt med innsigelser

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

Det er også innsigelse fra fylkeskommunen til bestemmelse om gangbru over jernbanen ved Sørumsand (§ 2-9.2.5 og § 2-3.2.3)

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

§ 2-2.3 Bestemmelser for felt for boligbebyggelse

§ 2-2.3.5 Felt for framtidig boligbebyggelse på Skedsmokorset

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

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

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

§ 2-5 Næring

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

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

13.05.2024 Informasjon om ugyldig spesifisering av underformål

Spesifisering av type bebyggelse innenfor underformål for bolig, næring, forretning og offentlig og privat tjenesteyting er ugyldig, og er markert med rød kursiv tekst i bestemmelsene. Den røde kursive teksten er ikke juridisk bindende, kun retningsgivende.

Gyldig formål	**Retningsgivende tekst**
Bolig	Småhusbebyggelse (frittliggende/konsentrert) Blokk
Forretning	Plasskrevende varehandel, detaljhandel, utsalg som krever kunde- eller medlemskort
Næring	Kontor, lager, industri, bevertning, hotell
Offentlig og privat tjenesteyting	Skole, barnehage

Innhold

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

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

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

§ 4-2.6 Overvannstiltak 60
§ 4.3 Bestemmelser for konkrete felt innenfor grønnstrukturen 60
§ 4-3.1 KGS1, Stortorvet. 60
§ 4-3.2 KGS2, Kvartalet mellom Jernbanegata, Nesgata og Fabrikkgata. 60
Kapittel V Forsvaret 61
§ 5-1 Krav til kommunedelplan for Kjeller flyplass 61
§ 5-1.1 Nye veianlegg 61
§ 5-1.2 Overvannshåndtering 61
§ 5-1.3 Ny gatestruktur og plassering av byrom 61
§ 5-1.4 Ny grønnstruktur og grønne forbindelser 61
§ 5-2 Miljøopprydning 61
Kapittel VI Landbruks, natur- og friluftsformål....61
§ 6-1 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF) 61
§ 6-1.1 Driftsbygninger 62
§ 6-1.2 Kårboliger....62
§ 6-1.3 LNF-områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse....62
§ 6-1.4 LNF-områder der det tillates nye boenheter i spredt boligbebyggelse 63
Kapittel VII Bruk og vern av sjø og vassdrag 63
§ 7-1 Vassdrag 63
Kapittel VIII Bestemmelser til hensynssoner 64
§ 8-1 Faresoner og sikringssoner....64
§ 8-1.1 Hensynssone – sikring. Vannforsyning, H110_1 og H110_2 64
§ 8-1.2 Hensynssone – sikring. Vanninntak i Glomma, H110_3 64
§ 8-1.3 Hensynssone – sikring. Jernbanetunell, H130_1 65
§ 8-1.4 Hensynssone – sikring. Miljøsone/byggegrense langs E6, H130_2 65
§ 8-1.5 Hensynssone – sikring. Sentralrenseanlegg og vannforsyningsanlegg, H190_1 – H190_3 65
§ 8 -1.6 Hensynsone – sikring. Vannforsyningsanlegg - ~~høyde~~**drikkevanns**basseng, H190_4 - H190_16 65
§ 8 -1.7 Hensynsone – sikring. Vannforsyningsanlegg - hovedledninger, H190_17....65
§ 8-1.8 Hensynssone – fare. Kvikkleire, H310 65
§ 8-1.9 Hensynssone – fare for flom i Glomma, Nitelva og Leira sør for Leirsund bru H320_1 65
§ 8-1.10 Hensynssone – fare for flom i Leira nord for Leirsund bru H320_2 66
§ 8-1.12 Hensynssone – fare. Flom i bekker med årssikker vannføring, H320_4....66
§ 8-1.13 Hensynssone – fare. Ammunisjonslageret Dumpa, H350_1 66
§ 8-1.14 Hensynssone – fare. Industri på Nesa sør, H350_2 67
§ 8-1.15 Hensynssone – fare. Industri i Ekornesveien, H350_3....67

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

Kapittel I Generelle bestemmelser

Retningslinjer står i kursiv, og er ikke juridisk bindende som kommuneplanbestemmelse. Informasjon står også i kursiv.

§ 1-1 Formålsparagraf

Kommuneplanens arealdel skal bidra til å oppnå målene satt i kommuneplanens samfunnsdel og følge langsiktig arealstrategi. Det innebærer at det skal legges til rette for en bærekraftig arealutvikling hvor folkehelse og trivsel, universell utforming og klimahensyn blir prioritert.

§ 1-2 Gjeldende planer

§ 1-2.1 Gjeldende planer
Kommunedelplan for rv. 22 Kryssing av Glomma fra Garderveien til Kringenkrysset og kommunedelplan for Fetsund sentrum gjelder ved motstrid foran kommuneplanens arealdel.

Reguleringsplaner gjelder ved motstrid foran kommuneplanens arealdel, med følgende unntak:

- Utnyttelsesgrad for boligformål, åpen småhusbebyggelse der denne i reguleringsplan beregnes på annen måte enn bebygd areal (% BYA). I åpen småhusbebyggelse er tillatt maksimum BYA = 24 % i indre sone og 20 % i ytre sone. Indre og ytre sone er vist på kart i vedlegg b)
- Der det i kommuneplan er vedtatt endret arealformål. Reguleringsplan gjelder likevel foran kommuneplanen for arealer regulert til grønnstruktur eller bevaring/hensynsone bevaring.
- Der dette ellers er eksplisitt angitt i disse bestemmelser at kommuneplanen ved motstrid gjelder foran reguleringsplan

Kommuneplanens generelle bestemmelser og retningslinjer (kap 1 og § 2.1 med underparagrafer) supplerer gjeldende reguleringsplaner der reguleringsplanen ikke selv inneholder tilsvarende bestemmelser.

§ 1-3 Plankrav (jf. pbl § 11-9 nr. 1)

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg eller samferdselsanlegg og infrastruktur kan det ikke utføres tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 20-1, første ledd bokstavene a, b, d, k, l og m før området inngår i reguleringsplan. For områder avsatt til råstoffutvinning, kan utvidelse av driften ikke finne sted uten etter godkjent reguleringsplan.

Informasjon:
Det er meldeplikt etter mineralloven § 42 for uttak over 500 m^3, og krav om driftskonsesjon etter mineralloven § 43 for uttak over 10 000 m^3. Direktoratet for Mineralforvaltning er myndighet etter loven.

§ 1-3.1 Unntak fra plankrav (jf. pbl. § 11-10 nr. 1)
Følgende unntak fra § 1-3 gjelder:

a) I uregulerte områder for eksisterende boligformål er det ikke krav om reguleringsplan for gjennomføring av tiltak som er i tråd med § 2-2.1. Unntaket gjelder ikke oppføring av mer enn fire eneboliger eller to tomannsboliger, samt fradeling av tomt til samme

formål. Hver eiendom kan bebygges med maksimalt en enebolig, en enebolig med sekundærleilighet eller en tomannsbolig. Unntaket fra plankravet gjelder ikke for mer enn en fradeling fra hver opprinnelig eiendom og /eller fradelte eiendommer fra denne. Unntaket fra plankravet gjelder ikke for nye boenheter i boligformål ved Slettaveien/Guttersrud.

b) I øvrige uregulerte områder avsatt til utbygging for andre formål enn boligformål kan oppføring av påbygg, tilbygg og garasjer/uthus og utføring av andre mindre tiltak i tilknytning til eksisterende bygningsmasse til bruk for samme formål, tillates uten krav om detaljreguleringsplan. Tiltaket kan ha et samlet omfang på maks 200 m^2 BRA. Samlet maks BYA = 20% for eiendommen.

c) Innenfor formål nåværende samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur er oppføring av mindre tiltak på jernbanen unntatt plankravet.

§ 1-3.2 Krav om kommunedelplan
Det stilles krav til vedtatt felles kommunedelplan for felt MF1 og MF 2 før det kan igangsettes detaljreguleringsprosesser og tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1. Krav om kommunedelplan kan fravikes dersom det gjelder mindre tiltak til funksjoner for Forsvaret som ikke genererer nye arbeidsplasser eller behov for ny infrastruktur.

Informasjon: Ved planoppstart skal kommunen ta stilling til hvilke tilgrensende områder utenfor MF1 og MF2 som skal omfattes av kommunedelplanen.

§ 1-3.3 Krav om områderegulering
Det stilles krav til vedtatt områderegulering for følgende områder før det kan varsles oppstart for nye detaljreguleringer innenfor områdereguleringens avgrensning for:

1) Området som består av feltene KF19-26 (Skedsmokorset øst), samt Presthagaveien og Kirkeveien på strekningen mellom rundkjøringene
2) Området som består av feltene KF14-16 (Hvam)
3) Området som består av feltene SF21- SF26 (Lillestrøm nord). Områdereguleringen skal vise overordnet teknisk detaljplan for kollektivtrase og høystandard sykkeltrasé mellom Kjeller og Lillestrøm. Det skal tilrettelegges for separering av gående og syklende.
4) Fetsund sentrum
5) Revisjon av områdeplan for Sørumsand sentrum.
6) Lillestrøm knutepunkt
7) Felt KF2 (Nesa nord)

Det gis unntak for planprosesser der oppstart er varslet før denne kommuneplanen ble vedtatt.

Før arbeidet med områderegulering starter skal kommunestyret ha fattet vedtak om oppstart av områderegulering i sak om planinitiativ for området. Etter vedtak av planinitiativ skal det innenfor områdereguleringens avgrensning ikke gis tillatelse til oppføring av nye boenheter eller ny næringsbebyggelse. Unntatt er tiltak som fremgår av § 1-3.1, og tiltak som fremgår av detaljreguleringer vedtatt etter denne kommuneplanen.

§ 1-3.4 Krav til planprogram med veiledende prinsipplan for offentlige rom (VPOR)
Det stilles krav til planprogram med VPOR for følgende områder før det kan varsles oppstart for nye detaljreguleringsplaner:

1) Området avgrenset av Nitelva, Nittedalsgata, Jonas Liesgate og Brogata (Lillestrøm Vest). Planprogrammet skal vise overordnet teknisk detaljplan for kollektivtrasé og høystandard sykkeltrasé mellom Lillestrøm og Strømmen. Det skal tilrettelegges for separering av gående og syklende.

2) Lørenfallet sentrum.

Det gis unntak for planprosesser der oppstart er varslet før denne kommuneplanen ble vedtatt.

Før arbeidet med VPOR starter skal kommunestyret ha fattet vedtak om oppstart av planarbeid i sak om planinitiativ for området. Etter vedtak av planinitiativ skal det innenfor avgrensningen av VPOR ikke gis tillatelse til oppføring av nye boenheter eller ny næringsbebyggelse. Unntatt er tiltak som fremgår av § 1-3.1, tiltak som fremgår av detaljreguleringsplaner vedtatt etter denne kommuneplanen.

§ 1-4 Utbyggingsavtaler (jf. § 11-9 nr. 2)

1) Utbyggingsavtaler er en forutsetning der kommunen vurderer at det foreligger behov for å avklare nærmere hvordan en plan (eller et eller flere tiltak i en plan) skal gjennomføres og bekostes, eller der det foreligger et behov for å inngå avtale som et supplement til en eller flere arealplaner. Både ved utbygging, fortetting og fornyelse/transformasjon.
2) Ved utarbeidelse av kommunedelplan, områderegulering eller detaljregulering for et større område, kan det fattes mer spesifikke forutsigbarhetsvedtak der det vil gi bedre forutsigbarhet med hensyn til utbygging innenfor planområdet.
3) Som hovedprinsipp må utbyggerne selv opparbeide, bekoste og/eller sikre gjennomført nødvendige tiltak, herunder teknisk, grønn og blå infrastruktur hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl) eller i den aktuelle arealplan.
4) Utbyggingsavtalene kan regulere hvem som skal prosjektere, gjennomføre og finansiere ulike typer tiltak, for eksempel teknisk, grønn og blå infrastruktur, samt ha krav om kvalitet og utforming av disse. Dette kan også gjelde slik infrastruktur utenfor det aktuelle planområdet, der dette er nødvendig og rimelig for å dekke behov som utbyggingen medfører og som ikke dekkes innenfor planområdet.
5) Utbyggingsavtalene vil også kunne regulere fremdrift og krav til ferdigstillelse av tiltak, samt organisatoriske tiltak (for eksempel etablering av velforeninger, organisering i forhold til privat drift og vedlikehold mv.)
6) Det kan inngås utbyggingsavtale som stiller krav til utforming som går lenger enn det som følger av arealplanene med hensyn til universell utforming, livsløpsstandard, tilpasning til ulike brukergrupper, krav til kvalitet, herunder krav til energieffektive og miljøvennlige løsninger mv.
7) Utbyggingsavtale kan inngås der det fra kommunens side er ønskelig å regulere antall boliger i et område, største og minste boligstørrelse, eller å stille krav til bygningers utforming. Utbyggingsavtaler kan også omhandle bruk av kommunal forkjøpsrett til markedspris for boliger og tilvisningsavtaler etter Husbankens regelverk.
8) Videre kan det inngås utbyggingsavtale om forskuttering av kommunale tiltak som er nødvendige for gjennomføring av planvedtak, samt om overdragelse av grunn til offentlige reguleringsformål.

§ 1-5 Holdningsklasser for avkjørsler (jf. pbl. § 11-9 nr 3 og § 11-10 nr. 4)

Holdningsklassene skal forvaltes etter rammeplan for avkjørsler på offentlig vei. Ved planlegging og etablering av nybygg skal disse lokaliseres slik at avkjørsel fra offentlig vei kan skje i samsvar med rammeplanen. Holdningsklassene som benyttes er:

a) <u>Meget streng holdning</u>
Veiene skal være avkjørselsfrie, og det skal ikke tillates avkjørsler på motorvei. For hovedavkjørsler til gårdsbruk og driftsavkjørsler kan det allikevel tillates adkomst for øvrige veier under denne klassifiseringen, dersom disse oppfyller de tekniske

krav. Nye avkjørsler og utvidet bruk av avkjørsel tillates kun etter vedtatt reguleringsplan.

b) Streng holdning
Antall avkjørsler må være meget begrenset. Hovedavkjørsel til gårdsbruk og driftsavkjørsler bør likevel tillates, dersom disse oppfyller de tekniske krav. Nye boligavkjørsler tillates kun etter vedtatt reguleringsplan. Valg av løsning må vurderes i forhold til fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsler bør begrenses, og det bør da være et visst antall brukere av avkjørselen fra før.

c) Mindre streng holdning
Antall direkte avkjørsler til veiene skal være begrenset, og nye boligavkjørsler bør begrenses. Plassering av avkjørsler må vurderes med tanke på fremtidig utvikling. Tillatelse til utvidet bruk av boligavkjørsel kan gis dersom denne tilfredsstiller tekniske krav.

d) Lite streng holdning
Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis, dersom tekniske krav til avkjørselsutforming oppfylles. Nye avkjørsler skal etableres via eksisterende avkjørsel der det ligger til rette for dette. Utvidet bruk av avkjørsler skal normalt tillates.

Rammeplan for avkjørsler viser hvilke holdningsklasser som gjelder hvor, rammeplanen er vist på kart som er vedlegg e) til disse bestemmelsene.

§ 1-6 Byggegrenser (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

Byggegrenser som er vist i kommuneplankartet eller reguleringsplan gjelder foran byggegrenser gitt i disse bestemmelsene. Byggegrenser gjelder ikke tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1, første ledd bokstavene c, e, og f.

§ 1-6.1 Byggegrense mot vei
Byggegrense måles fra veimidte jf. vegloven § 29:

Mot veg:
- Kommunal vei – 15 meter
- Riksvei – 50 meter
- Fylkesvei – 30 meter
- Gang- og sykkelvei og turvei: Der gang- og sykkelvei eller turvei går langs kjøreveier måles byggegrensen fra kjøreveiens midte. Der gang- og sykkelvei eller turvei ikke ligger like inntil kjørevei, gjelder en egen byggegrense på 12 meter fra gang- og sykkelveiens eller turveiens veimidte.

I kryss: Byggegrenser mot kryss skal være slik de er beskrevet i den til enhver tids gjeldende vei- og gatenorm.

For å holde av plass til eventuell fremtidig kollektivtrasé skal følgende gatebredder vurderes og sikres i framtidige reguleringsplaner i:
- Storgata mellom Parkalleén og Vestbygata
- Jonas Lies Gate
- Nittedalsgata sør
- Strømsveien fra Sagdalen rundkjøring til Lørenskog grense
- Fetveien, Nordbyveien, Skedsmo Kirkevei og Trondheimsveien

§ 1-6.2 Byggegrense mot andre tekniske anlegg
Fra offentlige vann- og avløpsledninger gjelder en byggegrense på minimum 4 meter fra hver side av ledningens senter. For ledninger dypere enn 2 meter, må avstanden beregnes til 2*x faktisk ledningsdybde. Ny bebyggelse og konstruksjoner, inklusive garasjer og støttemurer, skal ikke plasseres slik at den er til ulempe for drift og vedlikehold av offentlige vann- og avløpsanlegg. For ledninger med dimensjon 300 mm. eller større, er byggegrensen 8 meter på hver side av ledningens senter.

Informasjon: Der bygge- og anleggstiltak må gjennomføres selv om avstandskravet ikke er mulig å overholde, skal det sikres på en slik måte at det ikke oppstår skader som følge av kommunens vedlikeholdsarbeid på ledningen. Det kreves at ledningen blir lagt i en kulvert for å sikre at den kan skiftes ved behov. Tilhørende heftelser på bygg eller eiendom skal tinglyses. Ved vedlikehold av ledninger er kommunen uten ansvar for skader på tiltak som ikke er oppført i henhold til disse bestemmelsene.

Kontakt kommunen ved arbeider i nærheten av kommunal ledning for påvisning av ledningen.

§ 1-6.3 Byggegrense mot raviner, vassdrag, grønnstruktur og dyrket mark
Bygge- og anleggstiltak er ikke tillatt innenfor byggegrensen. Dette inkluderer terrengendringer/massemottak og snømottak. Nødvendige tiltak til drift og vedlikehold av jernbanen tillates innenfor baneformålet.

1. Mot områder vist i kommuneplan eller reguleringsplan som grønnstruktur gjelder det en byggegrense på 10 meter.
2. For områder ved Leira, Nitelva, Glomma/Øyeren, Rømua, Varsjøen, Heiavannet, Tretjern, Hvaltjern, Bølertjern, Vestre Jarsjø, Stampetjern og Tientjern gjelder det en byggegrense på 100 meter fra strandlinjen, som vist i plankartet.
3. For arealer ved øvrige vassdrag gjelder en byggegrense på 50 meter fra strandlinjen ved normalvannføring (skjæringslinjen mellom land og vannflaten vist som vannlinjer i kommunens basiskart). Reell flomfare langs elver og bekker må utredes senest på reguleringsplannivå.
4. Mot bekker omfattet av egne hensynssoner, gjelder egne byggegrenser, jf. § 8-1.12
5. Mot raviner gjelder det en byggegrense på minimum en avstand tilsvarende dybden på ravinen, minimum 20 meter fra hensynssonen (knekkpunkt ravine/flatt terreng).
6. Ved regulering av områder som grenser mot dyrka jord skal det innenfor regulert område avsettes en buffersone på minst 15 meter. I buffersonen skal det plantes/såes til med stedegne busker og trær.

Informasjon: Med ravine menes V-formede daler som er gravd ut av bekk eller elv i marine løsmasser. Konferer med kommunen ved usikkerhet om landskapsformen er en ravine. De fleste ravinene er omfattet av hensynssone H560 i plankartet, omtalt i § 8-2.3. Her går hensynssonens yttergrense i ravinens knekkpunkt. Byggegrensen på minst 20 meter beregnes fra denne yttergrensen. Bestemmelsen gjelder i alle raviner, uavhengig av om de er vist med nevnte hensynssone. Klima- og miljøtiltak i landbruket er ikke omfattet av bestemmelsen.

§ 1-7 Tilgjengelighet for alle (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)
I plansaker skal det dokumenteres hvordan universell utforming er ivaretatt i tråd med den til enhver tids gjeldende teknisk forskrift (TEK) og Statens vegvesens Håndbok V129 Universell utforming av veger og gater. Offentlige uteområder må utformes slik at det blir lett å orientere seg.

I reguleringsplan skal det det dokumenteres at tiltakets utforming og plassering på tomta skal utføres på en slik måte at krav til tilgjengelighet, og eksisterende terrengs karakter, ivaretas på en best mulig måte.

Retningslinje: Det vises til «Arkitektoniske virkemidler for orientering og veifinning» utgitt av DiBK og Statens vegvesen, Norsk standard for Utforming av byggverk (NS 11001) og Tilgjengelighet i uteområder (NS11005). I uteoppholdsområder skal det utformes trygge, effektive og logiske forbindelseslinjer. Ved prosjektering skal det benyttes tradisjonelle arkitektoniske virkemidler som reduserer behovet for kunstige ledelinjer. Utforming og materialbruk skal være en integrert del av designet.

Alle nye bussholdeplasser som er tilknyttet et gang- og sykkelveisystem eller fortau skal utformes etter Statens vegvesen sin håndbok 278, dette gjelder også ved rehabilitering.

Der naturlige terrengforhold gjør at kravene til universell utforming må fravikes skal dokumentasjonen vise hvordan løsningene som er valgt sikrer beste mulige tilgjengelighet.

§ 1-8 Estetikk (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 1-8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet
Nye bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at de innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv med hensyn til målestokk, rytme, struktur, høyder, materialbruk og farger. Utformingen skal samsvare med tiltakets funksjon og ses i sammenheng med tiltakets omgivelser og plassering.

Ny bebyggelse som oppføres nær bygg som er bevaringsverdige etter § 1-18 må harmonere både estetisk og funksjonelt med det bevaringsverdige bygget og dets nærmeste omgivelser. Kulturlandskap, fjernvirkning og siktforbindelser skal ivaretas.

Nye bygge- og anleggstiltak skal tilpasses eksisterende terreng. Terrenginngrep skal være moderate, og planert terrenget skal passe naturlig inn i nærområdet. Innganger skal plasseres slik at terrenginngrep blir minst mulig. Støttemurer skal ha god kvalitet.

§ 1-8.2 Dokumentasjon til reguleringsplanforslag
Det skal legges avgjørende vekt på at nye bygge- og anleggstiltak er stedstilpasset og harmonerer med stedets byggeskikk og ubebygde omgivelser. Landskapssilhuetter, horisontlinjer og åsprofiler skal ikke brytes.

§ 1-8.2.1 Landskap, grønnstruktur og omgivelser
Kommunen kan kreve at det før oppstartsmøte utarbeides en landskapsanalyse, jf. § 1-15.1

§ 1-8.2.2 Stedsanalyse
Kommunen kan kreve at det før oppstartsmøte utarbeides stedsanalyse etter kommunens mal.

§ 1-8.2.3 Volum- og funksjonsanalyse
Kommunen kan kreve at det etter oppstartsmøte med kommunen utarbeides en volum- og funksjonsanalyse etter kommunens mal. Analysen skal fungere som diskusjonsgrunnlag, før det fastsettes endelige rammer for utarbeidelse av planforslag. Analysen skal vise alternative utbyggingsforslag.

Det skal legges vekt på hvordan tiltaket påvirker omgivelser og nærliggende bebyggelse, herunder blant annet solforhold og åpne plasser. Der tiltak antas å få fjernvirkning, defineres

som landemerke eller har viktige samfunnsfunksjoner og -roller, skal virkningene av tiltaket utredes som et eget tema i volum- og funksjonsanalysen.

§ 1-8.2.4 Byromsprogram
Kommunen kan innenfor sentrumsformål stille krav om at det i reguleringsplanforslag skal utarbeides et byromsprogram hvor byromsnormen er lagt til grunn. Byromsnormen er vedlegg a) til disse bestemmelsene. Varelevering, brannbiloppstilling og avfallshåndtering skal inngå.

§ 1-8.2.5 Illustrasjonsplan
Illustrasjonsplan, med snitt og oppriss skal legges fram sammen med reguleringsplanforslaget. Illustrasjonsplanen skal presentere prosjektet på en lett lesbar måte. Intensjonene i reguleringsplanen skal fremheves og illustrasjonsplanen skal vise på hvilken måte prosjektet tilpasses omgivelsene.
Illustrasjonsplan skal også vise utforming av utomhusarealer med gangsoner, uteoppholdsarealer, beplantning og funksjoner som renovasjon, snøopplag og oppstillingsplass for brannbiler. Illustrasjonsplan skal vise maksimal utnyttelse i hht. planforlaget.

Ved behandling av reguleringsplaner kan det fastsettes i reguleringsbestemmelser at konkrete illustrasjoner skal være juridisk bindende.

§1-8.2.6 Estetisk redegjørelse
Estetisk redegjørelse skal legges fram sammen med reguleringsplanforslaget. Det skal redegjøres for kvalitetene som står omtalt i § 1-8.1.

§ 1-8.2.7 Materialbruk
Tiltak for å redusere utslipp av klimagasser fra produksjon og transport av byggematerialer, og utslipp fra arealendring skal alltid vurderes ved oppstart av reguleringsarbeid. Bruk av tre /massivtre og gjenvinnings - og gjenbruksmaterialer som fasademateriale i bygg og konstruksjoner, skal alltid vurderes og omtales ved oppstartsmøte for detaljregulering. I reguleringsplanforslaget skal det redegjøres for hvilke vurderinger som er gjort for bruk av materialer.

§ 1-8.2.8 Dokumentasjon
I alle plansaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltaket. Sammen med reguleringsplanforslaget kreves det til førstegangsbehandling framlagt illustrasjonsmateriale som belyser tiltakets estetikk, utforming av fasader, samspillet med de nære omgivelsene og fjernvirkning. Dokumentasjon kan være i form av tegninger, fotomontasje, perspektivfoto, digital 3D-modell samt fysisk modell.

Miljøtiltak som støyskjerming, overvannstiltak, grønne tiltak som grønnstruktur og grønne forbindelser/snarveier skal være en del av utredningene av planforslaget, slik at de får en estetisk stedstilpasset utforming, fremmer lokalklima og landskapskvaliteter.

Retningslinje: Illustrasjonsmaterialet skal ikke vise kvaliteter utenfor eget planområde som ikke planforslaget inneholder forpliktelser til å opparbeide.

§ 1-8.3 Dokumentasjon i byggesaker
§ 1-8.3.1 Estetisk redegjørelse
Ved søknad om tillatelse til tiltak kan det kreves en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter. Redegjørelsen skal følge opp eventuelle illustrasjoner fra plansaken og

plangrep reguleringsplanen anser som viktige for valg av arkitektonisk utrykk, løsninger og form.

§ 1-8.3.2 Utomhusplan
For næringsbygg, offentlige bygg, idrettsanlegg og andre større byggeprosjekter samt der det kreves i reguleringsplan, kreves det utarbeidet utomhusplan. Som minstekrav skal denne vise bebyggelsens plassering, internt gangveisystem, innmålte trær samt eksisterende vegetasjon som skal bevares (inkl. kronediameter som viser sikringssonen), nyplantede trær og busker, eksisterende og nye terrengkoter, støttemurer, støyskjermer, uteoppholdsarealer for aktuelle brukergrupper, løsninger for overvannshåndtering og de nødvendige arealer for de relevante funksjonene som renovasjon, snøopplag og oppstillingsplass for brannbiler.

§ 1-9 Grønnstruktur (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 1-9.1 Generelt om grønnstruktur
Ved regulering skal det redegjøres for hvordan hensyn til grønnstruktur er ivaretatt. Ny offentlig eller privat grønnstruktur skal bygges/anlegges slik at arealene får egnet lokalisering og god utforming. Ferdig anlagt grønnstruktur skal være beplantet med vegetasjon som er tilpasset beliggenhet, og skal være dekkende slik at terreng og anlegg er sikret mot erosjon. Det stilles krav om at det plantes etablerte større planter på rot slik at området fremstår som «tett» og dekket med grønne vekster.

Offentlig park og uteareal på tak regnes som et tillegg og erstatter ikke kravet til nytt grønnstrukturareal.

Ny grønnstruktur skal ha kvaliteter som styrker og bevarer et sammenhengende grønnstrukturnett, og som binder byggesonen sammen med marka og omkringliggende LNF-områder. Ny grønnstruktur skal opparbeides slik at de fremmer grønne opplevelseskvaliteter og det skal tilrettelegges for midlertidig opphold.

I områdereguleringsplan og detaljreguleringsplan skal eksisterende og eller nye turdrag, turstier og snarveier som kobler kommunens sentrale deler, blågrønn struktur (elver/bekker/raviner) og tilstøtende LNF-områder og marka, sikres med angivelse av egnet arealformål. Der det ikke er eksisterende bygninger eller konstruksjoner som hindrer det, skal slike turdrag skal være minst 10 meter brede. Det bør opparbeides et tydelig fysisk og visuelt skille mellom tilliggende private arealer og offentlig tilgjengelige turdrag.

Fremmede arter skal bekjempes.

Retningslinje:
Grønnstruktur er eksisterende eller nye arealer/områder med sammenhengende (eller tilnærmet sammenhengende) natur- eller vegetasjonspreg innenfor byggesonen. Grønnstruktur kan være både offentlig og privat. Noe av grønnstrukturen er satt av til formålet Grønnstruktur i kommuneplanen, men bestemmelsene i denne paragraf gjelder også den øvrige grønnstrukturen.

Nye grønnstrukturarealer bør fortrinnsvis lokaliseres til steder med gode solforhold, god utsikt, og på steder med eksisterende natur- og landskapskvaliteter eller med gode vilkår for vegetasjonsutvikling. Ved lokalisering av grønnstrukturarealer bør det vurderes hvordan arealene kan bidra til å bedre lokalklima og luftkvalitet for nærliggende områder.

Det skal vurderes hvordan nye grønnstrukturarealer kan supplere eksisterende grønnstruktur i nærområdet både når det gjelder bruks- og naturinnhold. Lokalisering, avgrensing og utforming bør legge til rette for allsidig bruk for ulike alders- og brukergrupper.

Grønnstrukturområdet bør utgjøre et sammenhengende areal, og ha en utstrekning og form som ivaretar allmenn tilgjengelighet og et åpent uttrykk. Parker og friområder bør i hovedsak ikke ha større terrengfall enn 1:12, og bør i størst mulig grad grense til og ha god tilknytning til offentlig gate eller gang/sykkelvei.

Nye grønnstrukturarealer kan ikke erstatte krav til private uteoppholdsarealer. Det bør sikres at grønnstrukturområdet, fortrinnsvis park eller friområde, ferdigstilles parallelt med bebyggelsen.

Tilgang til grønnstruktur bør dokumenteres i reguleringsplan. Samtlige av kommunens tettbygde områder skal være dekket av planmessig sikrete grønnstrukturarealer. Det bør være grønnstrukturareal, fremfor alt park eller friområde, innen gangavstand langs offentlig vei.
1. Grønnstrukturareal/ Park/ Friområde på minimum 2-10 daa innenfor 250 m gangavstand fra boligen.
2. Grønnstrukturareal/ Park/ Friområde på minimum 10-50 daa innenfor 500 m gangavstand fra boligen.
3. Grønnstrukturareal/ Park/ Friområde på minimum 50- 100 daa innenfor 1000 m fra boligen.
Ved tiltak som omfatter 20 000 m^2 BRA eller mer, eller i områder hvor det gjennom parallelle utviklingsprosjekter planlegges utbygging av totalt 20 000 m^2 BRA eller mer, skal det ved de enkelte tiltak dokumenteres hvordan minimumskrav / gangavstand følges opp.

Dersom det vises til allerede planmessig, sikret og opparbeidet grønnstrukturarealer, fortrinnsvis park/friområde, bør dokumentasjonen inneholde en vurdering av grønnstrukturarealens kvaliteter i forhold til disse retningslinjene, samt en analyse av grønnstruktur-arealenes bruksintensitet og forholdet mellom eksisterende lokale grønnstrukturarealer og befolkningstettheten i det omkransende området.

Dersom dette forholdet tilsier stor belastning på eksisterende parker, eller dersom eksisterende parker ikke har tilfredsstillende kvaliteter, kan kommunen forutsette sikring av ny park. Kommunen har anledning til å kreve større park avhengig av størrelsen på tiltaket. Forbindelseslinjer i landskapet for biologisk mangfold skal ivaretas som grønne korridorer. Det skal legges særlig vekt på å bevare og utvide grønnstrukturbeltet langs vassdrag.

Ved planlegging, opparbeidelse og tilrettelegging av turveier, turløyper og turstier, bør Nasjonale veileder V-0939B og Merkehåndboka 2019 legges til grunn.»

§ 1-9.2 Sikring av grønnstruktur
Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal naturkvaliteter være kartlagt jf. § 1-15.2 og søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller med angivelse av hensynssone.

Verdifulle trær og vegetasjonsområder skal avmerkes i nye reguleringsplaner og beskyttes i bygge- og anleggsfasen. Byggeplanen skal vise en sikringssone rundt viktige trær som er vedtatt beholdt. Sikringssonen skal minst samsvare med treets kroneomfang og/eller rotsonen. I sikringssonene er det forbudt med anleggsvirksomhet, og denne skal sikres ved oppsetting av byggegjerde. Det er ikke tillatt å lagre materialer i sikringssonen, ei heller midlertidig lagring. Der eiendommen inneholder trær som er oppført i Miljødirektoratets Naturbase skal en marksikringsplan utarbeides.

Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det i størst mulig grad tilrettelegges for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. I grøntområder nær boligbebyggelse skal fruktbærende busker og trær vurderes. Langs

turveier og gang- og sykkelveier skal det settes av et grønt belte med beplantning, eventuelt grønt dekke.

Retningslinje:
Forbindelseslinjer i landskapet for biologisk mangfold skal ivaretas som grønne korridorer. Ved fjerning av trær og grønnstruktur i sårbare perioder for vilt, f.eks. hekketid, skal det kunne dokumenteres at eiendommens miljøverdier er kjent og hvordan disse blir ivaretatt.

I og rundt Lillestrøm by skal det legges til rette for en sammenhengende grønn ring rundt sentrum. Den skal tilrettelegges for og opparbeides med attraksjoner og samtidig bevare sitt grønne preg som «byparken». Deler av den grønne ringen er hensynssone jf. § 8–2.2

Bevaring, restaurering eller etablering av naturbaserte løsninger (slik som eksisterende våtmarker og naturlige bekker eller nye grønne tak og vegger, kunstige bekker og basseng mv.) bør vurderes. Dersom andre løsninger velges, skal det begrunnes hvorfor naturbaserte løsninger er valgt bort.

Økt støy i eksisterende grønnstrukturområder skal unngås så langt som mulig.

§ 1-9.3 Hensyn til tilgrensende grønnstruktur
Ved detaljregulering av arealer som grenser til eller ligger nær opptil eksisterende grøntstruktur vist i kommuneplan eller reguleringsplan, skal formingen av bygninger og konstruksjoner ta hensyn til nærliggende grøntstruktur, blant annet i form av byggehøyde, sol-skygge-virkning og opplevd privatisering av grøntstruktur. Tilsvarende hensyn skal tas til planlagt ny grønnstruktur i den aktuelle reguleringsplanen.

§ 1-10 Geotekniske undersøkelser (pbl §§ 11-9 nr. 8 og 28-1 jf. 3-1 bokstav h)

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i pbl § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019, eller de til enhver tids gjeldende tilsvarende bestemmelser og veiledere. Dette gjelder også for ikke-søknadspliktige tiltak.

Geotekniske rapporter skal ha klare og entydige konklusjoner. For geotekniske utredninger av tiltak innen tiltakskategori K3 og K4 krever kommunen kvalitetssikring gjennomført av uavhengig foretak. Geoteknisk rapport og kvalitetssikring må foreligge ved innsending av søknad om komplett planforslag/ rammetillatelse.

Geoteknisk rapport for vurdering av områdestabilitet skal utarbeides i henhold til vedlegg 1 i NVEs veileder nr.1/2019, med utfyllende opplysninger slik det fremgår av *" Geoteknisk rapport med presiseringer fra kommunen".* Denne er vedlegg h) til disse bestemmelsene.

Før førstegangsbehandling i plansaker og før rammetillatelse i byggesaker skal forslagstiller/søker:

- rapportere grunnundersøkelser inn til NADAG (Nasjonal database for grunnundersøkelser)
- rapportere alle nye og reviderte kvikkleirefaresoner i NVEs digitale innmeldingsløsning. Følgende meldes inn:
    - Løsne- og utløpsområder
    - Rapport med fullstendig soneutredning i pdf-format (se forslag til innhold i NVE veileder 1/2019 vedlegg 1)
    - Datarapporter fra grunnundersøkelsene
    - Rapport fra uavhengig kvalitetssikring

§ 1-11 Skilt og reklame (jf. pbl. § 11-9 nr. 5)

§ 1-11.1 Skiltplan

Skilt og reklame på bygninger med 4 eller flere virksomheter skal plasseres og utformes etter godkjent skiltplan for bygningen. Skiltplanen skal minimum vise hvor skilt skal plasseres, utforming, størrelse, materialbruk, belysning osv.

Informasjon: Plassering av skilt og reklame er søknadspliktig, jf. plan- og bygningsloven §§ 20-1 første ledd bokstav i, 20-3, 20-4 og 30-3.
Dekorelementer inngår som en del av skiltingen. Innendørs skilting, TV-skjermer o.l., der budskapet er rettet mot utsiden, anses også som skilt, jf. NS 3041.

§ 1-11.2 Plassering

Skilt og reklame skal tilpasses bygningsmiljø og arkitektur, med tanke på plassering, gruppering, materialvalg, utforming og farge. Skilt skal som hovedregel plasseres på bygningsfasade, minst 10 cm innenfor avgrensede bygningselementer på fasader (nisjer, sammenhengende flater, hjørner og gesimser.) Skilt som bryter bygningens silhuett tillates ikke. Skilt på bygning i sentrumsformålsområder skal om mulig plasseres mellom 1. og 2. etasje.

Markiser, uthengsskilt og andre innretninger over fortau og annen offentlig grunn skal plasseres slik at de ikke vanskeliggjør ferdsel eller vedlikehold, ikke skjuler trafikkskilt, belysning eller hindrer fri sikt. Minste fri høyde over fortau skal være 2,5 meter og avstand ut til fortauskant, 1 meter. Plasseringen skal heller ikke redusere eller hindre tilgjengelighet og effektiv innsats for brannvesenet.

Skilt- og reklameinnretning plassert på stolpe, mast eller pyloner (inntil 1,2 x 3,0 meter) ved virksomhetens atkomst, kan i begrenset omfang tillates som alternativ til fasadeskilt. Dette gjelder kun i områder med åpen nærings- og industribebyggelse, og ikke i sentrale, bymessige områder. På markiser tillates det kun påført virksomhetsnavn, og bare på forkant/kappe.

Reklame på skoler, kirker og bygninger av historisk, arkitektonisk eller annen kulturell verdi tillates ikke. Midlertidig skilting, f.eks. bannere, i forbindelse med aktiviteter, utstillinger o.l. kan likevel tillates etter samtykke fra kommunen.

Skilt eller reklame på duk/banner tillates ikke. Ved kampanjer, utstillinger eller spesielle arrangementer med varighet inntil 14 dager, kan slik eksponering likevel godkjennes etter samtykke fra kommunen. Løsfotreklame på kommunal grunn (fortau, vei, rabatt osv.) tillates ikke. Skilt på hensatte transportmidler med budskap rettet mot veifarende, tillates ikke.

§ 1-11.3 Utforming

Fasadeskilting bør fortrinnsvis utføres med utfreste eller frittstående bokstaver/logo. Innvendig belyste lyskasser med hel, gjennomskinnelig front og tette bokstaver tillates ikke. Fasadeskilt kan være bakbelyst, innvendig belyst eller direkte belyst. For å unngå blending nattestid, skal ikke belysningens lysintensitet overstige 25 cd/m^2 (candela/m^2).

Foliering og annen gjentetting av vinduer med logo, logofarger, eller reklamebudskap kan utføres med gjennomskinnelig, lavt pigmentert folie som maksimalt kan dekke 30 % av glassflaten. Ev. tekst eller logo skal ikke utgjøre mer enn 15 % av folieflaten, pr vindu. Der folieringen ikke er en del av skiltingen, men benyttes som utsmykking av fasaden, kan større andel av gjentetting vurderes godkjent.

Hellysende skilt, blinkende lys, blits eller lys brukt for å påkalle oppmerksomhet tillates ikke.

Sammenhengende bånd med plate- eller folieskilt med tekst, logo- eller logofarge på fasade eller gesims tillates ikke.

Retningslinje: Skilt som bryter bygningens silhuett vil først og fremst bli vurdert godkjent når det dreier seg om viktige funksjoner og bygninger som har karakter av å være et landemerke og skiltet i tillegg oppfyller alle krav til god estetisk kvalitet.

§ 1-12 Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel (jf. pbl. § 11-9 nr. 5

§ 1-12.1 Krav til parkeringsdekning
Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan. Parkering skal vises på situasjonsplan. Det vises til Temakart for parkeringssoner, vedlegg c) til disse bestemmelser. Bruksareal (BRA) beregnes etter Veileder for grad av utnytting. I tabellene er det maksimumsnormer for bilparkering og minimumsnormer for sykkelparkering. Følgende parkeringskrav innenfor ulike soner gjelder:

Formål		**Sone A Bil**	**Sone A Sykkel**	**Sone B Bil**	**Sone B Sykkel**
Frittliggende småhusbebyggelse****	Per boenhet	1	-	1	-
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	1	2	1	2
Blokkbebyggelse	Per boenhet	1	2	1	2
Forretninger	Per 100 kvm BRA	0,8	1	1	1
Barnehage	Per 100 kvm BRA	0,5	2	1	2
Undervisning	Per 100 kvm BRA	0,25	3/1,5*	0,5	3/1,5*
Helse-/omsorgsinstitusjon	Per 100 kvm BRA	0,5	0,5	1	0,5
Kulturinstitusjon	Per 100 kvm BRA	0	0,5	0,2	0,5
Forsamlingslokale for religionsutøvelse**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Annen offentlig eller privat tjenesteyting**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Næringsbebyggelse***industri/lager	Per 100 kvm BRA	0	0,25	0	0,25
Kontor	Per 100 kvm BRA	0,25	0,75	0,5	0,75
Hotell/overnatting	Per gjesterom	0,1	0,1	0,1	0,1
Bevertning	Per 100 kvm BRA	0	1,5	0	1,5
Annen næring**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Bussholdeplass	Per retning	-	-	-	-
Formål		**Sone C Bil**	**Sone C Sykkel**	**Sone D Bil**	**Sone D Sykkel**
Frittliggende småhusbebyggelse****	Per boenhet	2	-	2	-
Konsentrert småhusbebyggelse	Per boenhet	1,5	2	1,5	2
Blokkbebyggelse	Per boenhet	0,8	2	1	2
Forretninger	Per 100 kvm BRA	1,5	1	1,5	1
Barnehage	Per 100 kvm BRA	1,5	2	2	2
Undervisning	Per 100 kvm BRA	0,8	3/1,5*	0,8	3/1,5*
Helse-/omsorgsinstitusjon	Per 100 kvm BRA	1,5	0,25	2	0,25
Kulturinstitusjon	Per 100 kvm BRA	0,5	0,25	0,5	0,25
Forsamlingslokale for religionsutøvelse**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Annen offentlig eller privat tjenesteyting**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Næringsbebyggelse***industri/lager	Per 100 kvm BRA	0,25	0,25	0,4	0,25
Kontor	Per 100 kvm BRA	0,5	0,5	0,6	0,25
Hotell/overnatting	Per gjesterom	0,5	1	0,5	1
Bevertning	Per 100 kvm BRA	0,5	1,5	0,8	1,5

Annen næring**	Per 100 kvm BRA	-	-	-	-
Bussholdeplass	Per retning	-	2	-	2

**Barneskole, ungdomsskole/ videregående skole, høgskole, universitet*
*** Antall parkeringsplasser for bil og sykkel vurderes i den enkelte sak. Parkeringsnorm fastsettes i reguleringsplan og vurderes på bakgrunn av bruksområde, beliggenhet, tilgjengelighet for gående/ syklende, kollektivtilbud og tilgang til allment tilgjengelige parkeringsplasser og trafikale utfordringer.*
**** Parkeringsplasser til drift av virksomheten kan etter vurdering av kommunen komme i tillegg.*
***** Tiltak som behandles etter § 2-2.1.4 er unntatt fra maksimumskravet i § 1-12.1.*

For de arealformål hvor krav til parkeringsdekning ikke er angitt i tabellen vurderes denne i hver enkelt sak. Parkeringsnorm for disse formålene fastsettes i reguleringsplan og vurderes på bakgrunn av bruksområde, beliggenhet, tilgjengelighet for gående og syklende, kollektivtilbud og tilgang til allment tilgjengelige parkeringsplasser.

Retningslinjer: For bygg med kombinert bruk beregnes samlet krav for de enkelte funksjoner i bygget. Bod-areal i henhold til TEKs minstekrav kan ikke erstatte sykkeloppstillingsplasser.

§ 1-12.2 Krav til utforming og plassering
Biloppstillingsplasser, inklusive garasje og carport, skal dimensjoneres og plasseres slik at de minst tilfredsstiller minstekravet angitt i kommunens gjeldende vei- og gatenorm. Manøvrerings- og snuareal skal ved bygging og regulering av nye boliger opparbeides på egen eiendom, og biloppstillingsplasser må kunne benyttes uavhengig av hverandre. Mekaniske løsninger kan benyttes.

Det kan stilles krav om felles parkeringsanlegg, over eller under bakken, for alle arealformål.

§ 1-12.3 Krav til gjesteparkering
Kommunen kan kreve at det etableres parkering reservert og tilgjengelige for besøkende, eller offentlige parkeringsplasser, og kommunens krav er et absolutt antall. Ved utbygging av 8 eller færre boenheter kan kommunen kreve opptil 3 parkeringsplasser reservert og tilgjengelig for besøkende eller offentlige parkeringsplasser. Ved utbygging av boligfelt med flere enn 8 boenheter kan kommunen kreve at det etableres 3 slike plasser, pluss et antall tilsvarende 10 % av maksimumskravet i gjeldende parkeringsnorm.

Kommunen kan kreve at minst en av plassene reservert og tilgjengelig for besøkende er korttidsparkering. Parkeringsplassene for besøkende inngår ikke som en del av det beregnede maksimale antallet plasser i henhold til parkeringsnormen. Kommunen kan kreve parkering reservert og tilgjengelig for besøkende eller offentlige parkeringsplasser uavhengig av om det ellers er krav til parkeringsplasser.

§ 1-12.4 Krav til parkeringsplasser reservert for forflytningshemmede
Parkeringsplasser reservert for forflytningshemmede skal utformes og lokaliseres i tråd med anbefalingene i Statens vegvesens Håndbok V129 Universell utforming. Minimumskravet til antall biloppstillingsplasser reservert forflytningshemmede er 15 %. For større anlegg, med over 100 parkeringsplasser, kan kommunen vurdere et minimumskrav på 10 %.

I enkeltsaker kan kommunen kreve parkering reservert forflytningshemmede uavhengig av om det ellers er krav til parkeringsplasser i prosjektet ellers.

§ 1-12.5 Tilrettelegging for ladbare biler
For boligbebyggelse skal alle parkeringsplasser avsatt for beboere ha ladepunkt for ladbare biler, eller være klargjort for etablering av ladepunkt. Ved dimensjonering av ladeanlegget kan en beregning av det samlede effektbehovet ligge til grunn. Laderne skal være av typen Mode 3, type 2.

Ved regulering av næringsarealer skal behovet for ladeinfrastruktur for næringstransport utredes og behovet sikres ved at det etableres tilstrekkelig og hensiktsmessig ladeinfrastruktur.

Alle parkeringsplasser for lette næringskjøretøy skal ha ladepunkt for ladbare biler. Samlet sett skal minimum 20 % av parkeringsplassene ha ladepunkt for ladbare biler.
Laderne skal være av typen Mode 3, type 2.

Ved etablering eller vesentlig rehabilitering av bensinstasjon, energistasjon eller veiserviceanlegg skal det etableres minimum 4 allment tilgjengelige og fungerende hurtigladepunkter for ladbare biler. Ladepunktene skal ha min. 50 kW tilgjengelig effekt per ladepunkt og kabel for både CCS og ChaDeMo. Hurtigladepunktene skal være dimensjonert for kjøretøy med lengde inntil 8 meter.

§ 1-12.7 Krav til sykkelparkering
Egenskapene til sykkelstativene, lokalisering, dimensjonering og utforming skal skje i tråd med Statens vegvesen Håndbok V122 Sykkelhåndboka, kap. 5, og kommunens den til enhver tid gjeldende vei- og gatenorm.

Kommunen kan stille krav til hvor stor andel av sykkelparkeringen som skal være innen- og utendørs. Det kan også stilles krav om andel under tak, belysning og at det plasseres sykkelparkering ved alle inngangsdører. Deler av sykkelparkeringsplassene knyttet til forretning og offentlig eller privat tjenesteyting skal være allment tilgjengelig.
10% av minimumskravet for sykkel, i parkeringsnormen, skal være tilrettelagt for sykkelvogner og lastesykler. For disse plassene skal det være minimum 1 m bredde mellom sykkelstativene og 2,5 m i lengden. Manøvreringsarealet i bakkant av disse plassene skal være minimum 2 m. For barnehager er tilsvarende krav 20% av minimumskravet for sykkelparkering.

§ 1-12.8 Frikjøp av oppstillingsplasser for bil og sykkel
Der det settes minstekrav om oppstillingsplasser for bil eller sykkel, herunder også inkludert besøksparkering etter §1-12.3, kan kommunen, i tråd med plan- og bygningslovens § 28-7, samtykke i at det i stedet for oppstillingsplasser på egen grunn eller på felles areal blir innbetalt et beløp for bygging av offentlige parkeringsanlegg. Innenfor området for eksisterende frittliggende småhusbebyggelse, 2-2.1og 2-2.2, gjelder frikjøpsordningen ikke.

Retningslinje: For hver manglende oppstillingsplass betaler tiltakshaver til enhver tid gjeldende frikjøpsbeløp til Lillestrøm kommune. Frikjøpsbeløpet er for 2021 NOK 450 000,- per oppstillingsplass for bil og NOK 40 000,- per oppstillingsplass for sykkel. Beløpet kan prisjusteres årlig som del av budsjettbehandlingen.

Innbetalte midler plasseres i kommunalt fond som gis betegnelsen "Fond til parkeringsformål for Lillestrøm kommune". Fondets midler med renter disponeres av Lillestrøm kommune. Fondets midler skal kun brukes til grunnerverv og opparbeidelse for offentlig parkeringsanlegg for bil og/eller sykkel, med tilhørende infrastruktur.

Lillestrøm Parkering AS disponerer frikjøpsmidler innbetalt til kommunen, inklusive renter, ved at midlene ytes som lån til realisering av parkeringsanlegg. I den grad det er mulig skal midlene sikres ved pant i eiendom, leieavtale eller lignende.

Tiltakshavere som gis mulighet til å benytte seg av denne ordningen, må fremlegge underskrevet egenerklæring om at kommuneplanens bestemmelser for frikjøp av

oppstillingsplasser aksepteres. Erklæringen skal være vilkår for godkjenning av byggeplaner. Det skal ikke gis igangsettingstillatelse før innbetaling til kommunens fond er foretatt.

§ 1-13 Midlertidige tiltak (jf. pbl. § 11-9 nr. 6, jf. § 30-5)

Midlertidige tiltak som innebærer boligbrakker/overnatting kan ikke plasseres på areal som ikke er avsatt til boligformål. Forbudet gjelder ikke tiltak på eller i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår.

Midlertidige mobile knuseverk krever tillatelse fra kommunen etter plan- og bygningsloven. I tilfeller det midlertidige tiltak tillates, må slik plassering ikke komme i konflikt med allerede etablerte oppstillingsplasser for brannvesenets biler.

Det må videre vurderes om det er etablert tilstrekkelig slokkevannskapasitet i området.

§ 1-14 Miljøkvalitet (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 1-14.1 Støy

§ 1-14.1.1 Generelle støybestemmelser

a) Ved ny utbygging skal støyvernet tilfredsstille den til enhver tid gjeldende nasjonale støyretningslinje (T-1442/2021 eller tilsvarende). Grenseverdiene og kvalitetskriteriene i støyretningslinjen skal legges til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.
b) Støy skal utredes i reguleringsplanforslaget. Det skal utarbeides en støyfaglig utredning tidlig i planprosessen for å avklare hvordan støyforholdene er, slik at støynivå blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Det skal utredes hvilken støy fra nåværende og fremtidig virksomhet som kan komme i nærområdet. Støy må vurderes samlet, ikke hver virksomhet for seg. Der støyutredning ikke er dokumentert i reguleringsplan, skal støyutredning utført etter støyretningslinjen følge søknad om rammetillatelse.
c) Dersom utbygging av anlegg eller virksomhet kan gi vibrasjoner eller strukturstøy mot støyfølsomme objekter skal dette utredes særskilt. Det samme gjelder ved etablering av støyende næringsvirksomsomhet.
d) Dersom planområdet ligger i gul eller rød støysone, og i tillegg er utsatt for støy fra flere kilder, skal samlet støybelastning vurderes jf. kapittel 2.5 i T-1442/2021. Er støysituasjonen kompleks vil det gi skjerpede krav om plassering av støyfølsomt bruksformål, utover § 1-14.1.2, § 1-14.1.3 og § 1-14.1.4.
e) I områder som ligger i gul og/eller rød støysone og samtidig gul og/eller rød sone for luftforurensning, skal sum-belastningene for flere miljøfaktorer vektlegges i arealplanleggingen. Samordningsplikten for det totale ytre helsevernet skal sikres i reguleringsplanbestemmelser.
f) I reguleringsplaner for ny, eller endring av eksisterende, støyende virksomhet (eks. tunge industriområder) bør det fastsettes ytre driftstider, i tillegg til grenseverdier for støy. Forslagstiller må beskrive den planlagte virksomheten og hvordan omgivelsene skal beskyttes, jf. kap 5.3 i T-1442.
g) I planbeskrivelsen og den støyfaglige utredningen må det gjøres rede for om tiltaket oppfyller grenseverdiene i T-1442, hvilke avbøtende tiltak som er aktuelle og hvilken effekt de har. Komplekse støysituasjoner/flere støykilder kan gi skjerpede krav til avbøtende tiltak.
h) Avbøtende tiltak må sikres i plankart og bestemmelser. Hvilke avbøtende tiltak som kan aksepteres må vurderes konkret i hver enkelt sak.
i) Rekkefølgebestemmelser skal sikre at nødvendige avbøtende tiltak er etablert før det gis igangsettingstillatelser og/eller brukstillatelser innenfor planområdet.
j) Alle støyfølsomme rom skal ha tilgang til stille side. Kun der dette ikke er mulig, gjøres unntak i hht. § 1–14.1.2, og § 1–14.1.3

k) Dempet fasade kan brukes som et avbøtende tiltak på en støyutsatt fasade, men tillates ikke brukt som erstatning for stille side.
l) Det skal være tilgang til egnede uteoppholdsareal som tilfredsstiller grenseverdiene i T-1442 tabell 2. Dette må oppfylles for kommuneplanens minimumskrav for uteoppholdsareal (MUA). I områder vist som sentrumsformål kan likevel 50 % av uteoppholdsareal som er felles (ikke privat for den enkelte boenhet) ligge i gul støysone.
m) For eksisterende boliger innenfor gul og rød støysone er det ikke alltid mulig å tilfredsstille støykrav til ny bebyggelse. Disse kan likevel utvides og påbygges, forutsatt at det ikke fører til flere boenheter. Riving og oppføring av erstatningsbolig på eksisterende boligeiendommer innenfor støysonen kan også tillates så lenge det ikke medfører flere boenheter enn før boligfornyelsen.

Kart som viser inndeling i soner med differensierte støykrav, er vedlegg d) til bestemmelsene.

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

§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder
- Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

§ 1-14.1.4 Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen
- Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
- Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål

§ 1-14.1.5 Bygge- og anleggsstøy
Støyretningslinjen T-1442/2021, kapittel 6 legges til grunn ved bygge- og anleggsvirksomhet. Bygg- og anleggsstøy skal vurderes i reguleringsplan.

Ved forventede overskridelser av støygrenser i T-1442/2021 tabell 4 (grenseverdier) skal forslagstiller utarbeide en plan for håndtering av støy i bygge- og anleggsfasen/prognoser som viser støysituasjon.

En prognose skal inneholde følgende:
- Støynivå og støyutbredelse
- Tidspunkt for aktivitet
- Antall berørte
- Aktuelle avbøtende tiltak
- Plan for informasjon/dialog med berørte

Dersom prognoser viser overskridelser, skal avbøtende tiltak vurderes. En plan/prognose for bygge- og anleggsstøy skal senest sendes inn senest samtidig med søknad om igangsettingstillatelse.

§ 1-14.2 Stråling
Høyspenningsanlegg genererer elektromagnetiske felt. Dersom ny bebyggelse og anlegg som er beregnet for personopphold foreslås plassert nær høyspenningsanlegg som kan medføre magnetfeltnivåer over 0,4 mikrotesla, skal det gjennomføres utredninger som skal gi grunnlag for å vurdere bebyggelsens og anleggets plassering, samt forebyggende tiltak for å redusere magnetfeltet, jf. Statens strålevern.

Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernsmyndighetenes faglige anbefalinger følges. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot boliger, barnehager, skoler og offentlige rom i nærheten.

§ 1-14.3 Lokalklima og luftkvalitet
Alle reguleringsplaner skal gjøre rede for og vurdere utbyggingens konsekvenser for luftkvaliteten og lokalklima, med den hensikt å sikre god lokal luftkvalitet. Grønnstrukturens betydning for lokal luftkvalitet skal inngå i redegjørelsen.

Bruksformål som er følsomt for luftforurensning er helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser, utendørs idrettsanlegg og grønnstruktur. I alle reguleringsplaner hvor det reguleres til slike formål skal luftkvaliteten vurderes og dokumenteres i tråd med gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) før førstegangsbehandling.

Bruksformål som er følsomt for luftforurensning skal ikke etableres i områder der luftforurensninger fra menneskelig aktivitet overskrider luftkvalitetskriterier for rød sone fastsatt i den til enhver tids gjeldende retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520). Bruksformål som er følsomt for luftforurensning bør ikke etableres i gul sone. Typisk vil dette gjelde områder nær trafikkert vei, men også områder utsatt for utslipp fra vedfyring.

§ 1-14.4 Vurdering av konsekvenser av og for klimaendringer
Planforslaget skal inneholde en vurdering av hvordan forventede klimaendringer på lang sikt vil påvirke planområdet og hvordan løsningene som planen legger opp til er tilpasset denne utviklingen.

- I arealplanleggingen kreves klimagassregnskap innenfor planområder med omdisponering av mer enn 10 daa skog og/eller myr.

Klimagassregnskap skal inngå i forslag til reguleringsplan til 1.gangsbehandling, sammen med redegjørelse for hvordan utslippene er forsøkt minimert.

Retningslinjer:
Det vises til «Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging og klimatilpasning» fastsatt ved kgl.res. 28. september 2018. Beregning av netto klimagasseffekt av omdisponering av myr og skog skal ta utgangspunkt i Miljødirektoratets verktøy for å regne ut klimagassutslipp fra arealbruksendringer. Myr og skog defineres i denne sammenheng som i NIBIOS klassifiseringssystem for AR5.

Når det er et område som skal transformeres skal klimagassregnskapet gi grunnlag for å sammenlikne riving og nybygging opp mot rehabilitering.

§ 1-14.5 Karbonrike arealer
Nedbygging og inngrep i myr tillates ikke ved regulering eller ved tiltak. Ved regulering skal myr avsettes til grønnstruktur. Nedbygging og inngrep i myr kan vurderes innenfor prioritert vekstområde i langsiktig arealstrategi. Ved gjennomføring av tiltak og utbygging skal det brukes torvfri jord. Fjerning av skog i forbindelse med tiltak, jf. pbl. § 20-1 og utbygging skal i størst mulig grad unngås. Redegjørelse for hvordan tiltaket vil påvirke viktige karbonlager som myr og skog skal inngå i forslag til reguleringsplan ved 1. gangsbehandling. jf. § 1-14.4.

Retningslinjer:
Myr er viktig for biologisk mangfold, klimatilpasning og som karbonlager. Fjerning av skog kan kun gjøres dersom det er tungtveiende grunner for dette. Utbygging må da skje på en måte som minimerer omfanget av avskogingen. Avskoging er nedhugging av skog i et slikt omfang at naturlig gjenvekst reduseres eller opphører.

§ 1-14.6 Vannkvalitet og vassdrag
§ 1-14.6.1 Vannkvalitet
Vannkvaliteten i alle vassdragene i kommunen skal på sikt ha god økologisk og kjemisk tilstand og tilfredsstille fastsatte miljømål og brukerinteresser knyttet til bading og rekreasjon, jordvanning, fritidsfiske og naturmangfold.

Ved søknad om tiltak langs vassdrag kan kommunen kreve dokumentasjon av vannkvalitet og vannmiljøet før og etter gjennomføring av tiltak.

I særlige tilfeller hvor betydelige interesser står på spill, for eksempel i hensynssoner (eks. nedbørsfelt til drikkevannsforsyning), i verneområder eller nærhet til viktige brukerinteresser (badeplasser/badesoner), skal det ikke gis tillatelser til nye utslipp fra private avløpsanlegg. Det kan gis unntak fra dette kravet ved utbedring av eksisterende utslipp.

Informasjon: Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag gjelder i og nær vassdrag. Hensikten er å hindre fysiske tiltak som medfører eller kan medføre fare for forringelse av produksjonsmulighetene for fisk og andre ferskvannsorganismer. Statsforvalteren, fylkeskommunen og NVE er myndigheter etter forskriften.

§ 1-14.6.2 Kantvegetasjon/kantsoner
Oppfylling, snødeponi og inngrep i kantvegetasjon langs vassdrag er ikke tillatt av hensyn til biologisk mangfold og erosjonsfare.

Det er ikke tillatt å fjerne kantvegetasjon i en sone på minst 20 meter langs elver og innsjøer i områder markert med byggegrense i arealplankartet, og minst 10 meter langs øvrige vassdrag. Kommunen kan kreve en bredere kantvegetasjon hvis dette er nødvendig for at kantsonen skal opprettholde sin økologiske funksjon. Avstander måles på begge sider av vassdrag, horisontalt inn på land fra elve- eller bekkekant ved normal vannføring.

Kantvegetasjonen skal bevares under fri utvikling og med stedegen vegetasjon. Skånsom skjøtsel av kantvegetasjon er tillatt forutsatt at det ikke endrer kantsonens økologiske funksjon. For å legge til rette for jordbruksdrift er det tillatt å fjerne enkelttrær og skjøtte kantvegetasjon som er til hinder for dette. Erosjonssikring skal utføres mest mulig skånsomt og om mulig naturbasert, og minimaliseres for å ta vare på raviner og bekkedaler.
For nye tiltak kan kommunen stille vilkår om avbøtende tiltak for å bidra til oppfyllelse av vannforvaltningsforskriften § 4.

Informasjon: Kantvegetasjonsskjøtsel i Leira skal utføres etter grunneiers skjøtselsplan om bruk og vern av kantsonen i Leiravassdraget, i henhold til gjeldende reguleringsplaner.

Naturmangfoldsloven og vannressursloven med forskrifter gjelder. Det vises til § 4 i vannforvaltningsforskriften, miljømålene for vassdragene er juridisk bindende. Ved søknad om nye tiltak så må det vurderes om vannforvaltningsforskriftens § 12 kommer til anvendelse.

Som vassdrag regnes alt stillestående eller rennende overflatevann med årssikker vannføring, med tilhørende bunn og bredder inntil høyeste vanlige flomvannstand. Selv om et vassdrag på enkelte strekninger renner under jorden, regnes det i sin helhet som vassdrag. Som vassdrag regnes også vannløp uten årssikker vannføring (tørrbekker) dersom det atskiller seg tydelig fra omgivelsene. Denne definisjonen gjelder også for kunstige vannløp med årssikker vannføring unntatt ledninger og tunneler; og for kunstige vannmagasiner som står i direkte samband med grunnvannet eller et vassdrag.

Tiltak som hogst av enkelttrær/plukkhogst er ikke i seg selv et søknadspliktig tiltak. Men dersom det er nødvendig å fjerne kantvegetasjon langs vassdrag med årssikker vannføring, er hovedregelen at dette krever dispensasjon fra vannressursloven § 11. Søknad om dispensasjon skal sendes til Statsforvalteren. Er du i tvil om hva som er søknadspliktige tiltak, ta videre kontakt med kommunen.

Skjøtsel er aktive tiltak som gjennomføres for å opprettholde ønsket tilstand i et område, dvs. opprettholde eller forbedre naturverdiene og imøtekomme brukerinteresser.

- *Forsiktig uttak av enkelttrær til ved til eget husbehov*
- *Trær og greiner som er til hinder for jordbruksdriften, kan fjernes og legges på bakken*
- *Store trær med risiko for å velte ut i vannet kan fjernes, i samråd med kommunen*
- *Noen grad av krattvegetasjon kan fjernes, for å gi rom for annen undervegetasjon*

Økologisk funksjon for en art defineres som områder som oppfyller sentrale funksjoner i artens livssyklus, lokalisert til spesifikke områder. Funksjonene er knyttet opp mot reproduksjon (paring, yngling), overlevelse eller spredning/migrasjon.

For inngrep i kantsonen knyttet til ras- og erosjonssikring forutsettes det at bekkeløpet og det omliggende arealet tilknyttet bekken avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner (nr.2/2011, siste revisjon).

Steinsetting av elvebunn og kanter kan i noen tilfeller være aktuelt som erosjonssikring/geoteknisk sikringstiltak. Slike tiltak behandles etter Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag ref. § 1-14.6.1.

§ 1-14.6.3 Bekkelukking
Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig.

Lukking av bekker, elver, flomvannsbekker og vassdrag er ikke tillatt jf. vannressursloven § 7. Utfylling og inngrep i innsjøer, tjern, elver, bekker og raviner er ikke tillatt.

Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. For alle planer og tiltak som berører lukkede vannveier skal det vurderes i hvilken grad gjenåpning og restaurering er praktisk gjennomførbart.

Ved gjenåpning av lukkede bekker skal det foreligge dokumentasjon av eventuelle konsekvenser. Gjenåpning av bekker kan også være konstruert bekk over eksisterende bekk/rør. Dokumentasjonen skal også inneholde en plan for gjennomføring av eventuelle avbøtende sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

Retningslinje: Bekkelukking skal unngås også som sikringstiltak.

§ 1-14.7 Forvaltning av kantsonen langs vassdrag i ulike vannforvaltningsklasser
For arealer som ligger inntil 100/50 meter fra strandlinjen, jf. § 1-6.3 gjelder følgende forvaltningsklasser:

Vannforvaltningsklasse 1 (VK1)
Før det gis tillatelse til tiltak langs vassdrag som inngår i forvaltningsklasse 1 (se sone VK1 i plankartet), dvs. deler av Nitelva ved Lillestrøm by, hele Sagelva og Leira ved Leirsund og Frogner, Rømua ved Lørenfallet, Glomma ved Blaker, Sørumsand og Fetsund skal det foreligge reguleringsplan. Bebyggelsen skal tilpasses og videreføre kvalitetene i områdene med hensyn til bebyggelse, landskap, vegetasjon, kulturminner og biologisk mangfold.

Vannforvaltningsklasse 2 (VK2)
For vassdrag som inngår i forvaltningsklasse 2 (se sone VK2 i plankartet), dvs. alle vannforekomster ikke spesifisert i VK1 og VK3, er det ikke tillatt med andre inngrep langs vassdragene enn enkle og naturvennlige tilretteleggingstiltak for allmennhetens friluftsliv og rekreasjon. Inngrep som enkeltvis eller i sum reduserer vassdragets verdi, inkludert tiltak som forverrer vannkvaliteten eller vanskeliggjør bedring av den og andre områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, skal unngås. Viktige områder for biologisk mangfold og andre verneverdier skal gis en særlig beskyttelse.

Vannforvaltningsklasse 3 (VK3)
Forvaltningsklasse 3 (se sone VK3 i plankartet) gjelder for vassdrag i marka, i Kongsrudtjern naturreservat, Nordre Øyeren naturreservat m/Svellet og Merkja, Sørumsneset naturreservat, Flaen naturreservat, Breimosen naturreservat, Mjøsjødalen naturreservat, Jølsen naturreservat, Vestre Jarsjø, Stilla og Brauterstilla naturreservat samt Tretjern og Tærudtjerna. Alle former for inngrep og omdisponering av arealer i vassdragsbeltet, som reduserer vassdragets verdi, skal unngås. Vannkvalitet og naturlig vannføring skal søkes opprettholdt.

Retningslinje: Forvaltningen av arealer inntil 100/50 meter fra strandlinjen følger av vannforvaltningsforskriften § 4, miljømålene for vassdragene er juridisk bindende. Ved søknad om nye tiltak så må det vurderes om vannforvaltningsforskriftens § 12 kommer til anvendelse. For nye tiltak kan kommunen stille vilkår om avbøtende tiltak for å bidra til oppfyllelse av § 4.

Informasjon:
Noen av vassdragene i VK 3 er verneområder som også omfattes av eget regelverk jf. § 8 - 3.2

§ 1-14.8 Forurensning i grunnen
Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan må det foreligge en vurdering av om det kan finnes forurensing i grunnen. Dersom forurensning er sannsynlig, må det utføres miljøtekniske grunnundersøkelser før førstegangsbehandling. Viser undersøkelsene funn av forurensning, må det utarbeides en overordnet tiltaksplan før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplanen. Før rammetillatelse kan gis, må det foreligge en godkjent tiltaksplan jf. forurensningsforskriften kap. 2.

Før tiltaksplan for forurenset grunn sendes kommunen for godkjenning, skal lokaliteten registreres i den nasjonale databasen Grunnforurensning**.** Registreringen skal oppdateres ved nye funn og senest når sluttrapport sendes kommunen for godkjenning.

Ved oppfylling av masser kreves det dokumentasjon på om det kan finnes forurensing i massene, jf. forurensningsloven § 7. For å hindre spredning av uønskede fremmede arter, skal håndtering av masser foregå i tråd med forskrift om fremmede organismer og prinsippene i tidligere Skedsmo kommunens handlingsplan for bekjempelse av fremmede arter.

Tiltaksplanen skal inneholde nødvendig informasjon og vurderinger om planområdet og avdekke eventuelle behov for tiltak og/eller supplerende undersøkelser. Tiltaksplanen skal også inneholde en plan for håndtering av overvannet fra byggegropa under byggeperioden. Dette skal sikres gjennom en påslippsavtale. Det vises til kommunens veileder om overvannshåndtering.

§ 1-14.9 Ved funn av avfallsdeponi under gravearbeider
Dersom det ved gravearbeider påtreffes eldre avfallsdeponier, skal arbeidet stanses, og omfang og beskaffenhet av deponiet skal kartlegges, jf. forurensningsforskriften § 2-10. Avfall skal fjernes iht. forurensningsforskriften § 2-5.

§ 1-14.10 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan
Redegjørelse for prosjektets miljøprofil skal være en del av grunnlagsmaterialet som legges frem ved førstegangsbehandling av forslag til detaljreguleringsplan. Miljøprogrammet skal beskrive hvordan miljøkvalitetene, og andre miljøhensyn som er relevante for planforslaget, er fulgt opp og ivaretatt.

Til førstegangsbehandling av forslag til detaljreguleringsplan for bebyggelse og anlegg skal det også utarbeides en innledende miljøoppfølgingsplan (MOP) for planleggings- og anleggsperioden med utgangspunkt i plansakens miljøprogram. Retningsgivende miljøprogram og miljøoppfølgingsplan skal utformes etter prinsippene i NS 3466 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan for ytre miljø for bygg- og anleggs- og eiendomsnæring eller den til enhver tids gjeldende tilsvarende standard. Nødvendige hensyn og ambisjoner fra miljøprogrammet skal innarbeides i forslag til reguleringsplan. Der klimagassregnskap og/eller beregning av netto klimagasseffekt kreves, jf. § 1-14.4, og det skal redegjøres for hensyn til karbonrike arealer jf. § 1-14.5, skal dette være en del av miljøprogrammet/miljøoppfølgingsplanen.

Ved byggesøknad skal det, der det foreligger MOP i reguleringsplanen, leveres en oppdatert miljøoppfølgingsplan (MOP) basert på denne. MOP i byggesaken skal vise hvordan miljøhensyn vil bli ivaretatt og dokumentert i hele bygge- og anleggsperioden.

§ 1-15 Landskap og natur (jf. pbl. § 11-9 nr. 6)

§ 1-15.1 Landskapskvaliteter
Tiltak skal ikke føre til skade for viktige kvaliteter ved karakteristiske landskapselementer, som eksempelvis raviner, elvelandskap og åskammer, store enkeltstående trær og beplantning langs åkerkanter.

Der geotekniske undersøkelser fastslår at det er nødvendig å sikre eksisterende bygninger eller anlegg, skal naturmangfoldet ivaretas i størst mulig grad. Der naturmangfold berøres skal geotekniker i samråd med landskapsingeniør/-arkitekt prosjekterere avbøtende tiltak.

§ 1-15.2 Kartlegging av naturkvaliteter
Dersom det er mangelfull kunnskap om naturmangfoldet jf. § 8 i naturmangfoldloven og det kan finnes naturverdier i planområdet/tiltaksområdet, skal det gjøres en kartlegging av naturmangfoldet inkludert naturtypekartlegging i reguleringsplaner og ved søknad om tiltak.

Naturkartlegging skal utføres av fagkyndig. Nye kartlegginger skal legges inn i Miljødirektoratets karttjeneste Naturbase og Artsdatabankens karttjeneste Artskart.

Informasjon: Kartlegging av naturmangfoldet ved utarbeidelse av reguleringsplaner er hjemlet i pbl 12-7.nr 12. Ved regulering og ved søknad om tiltak skal det redegjøres for hvordan prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 til 12 er vurdert, og hvordan biologisk mangfold inkludert naturtyper, er ivaretatt, jf. Naturmangfoldloven § 7. Vurderingen skal fremgå av beslutningen. Konferer med kommunen ved usikkerhet om kunnskapsgrunnlaget

§ 1-15.3 Naturkvaliteter
I følgende områder registrert i Miljødirektoratets karttjeneste naturbase, tillates ikke permanente tiltak, midlertidige tiltak etter pbl. 20-4 c, eller endra bruk, som kan forringe naturverdiene:

- Naturtyper kartlagt etter DN-håndbok 13 med status lokalt viktige (C), viktige (B) og svært viktige (A)
- Naturtyper kartlagt etter Miljødirektoratets instruks (MI/NiN) med status svært lav kvalitet, lav kvalitet, moderat kvalitet, høy kvalitet og svært høy kvalitet
- Bestemmelsen omfatter også naturtyper (i de to punktene over) som blir oppdaget ved kartlegging, men som ennå ikke er registrert I Naturbase

Ved regulering av ubebygd mark til framtidige områder for bebyggelse og anlegg, skal bestående naturområder med betydning som fordrøyningsmagasin ved store nedbørmengder og flom ikke nedbygges, men avsettes til grønnstruktur.

Verdifulle trær og våtmarksområder skal bevares, jf. § 1-9.2.

Varåa, Fossåa og Sagelva har spesiell betydning som leveområde for edelkreps. Inngrep som enkeltvis eller i sum kan redusere disse vassdragenes verdi som leveområde for edelkreps, er ikke tillatt.

Klima- og miljøtiltak i landbruket som ikke er søknadspliktige etter PBL er ikke omfattet av forbudet i bestemmelsen. Landbruksveier som vil forringe naturverdiene på de kartlagte områdene i naturbase er omfattet av forbudet i bestemmelsen.

Informasjon:

Med endra bruk menes for eksempel hensetting av utstyr og masser/fyllinger.

Med verdifulle trær menes:

Rødlistede tresorter, utvalgt naturtype hul eik, i tillegg store, gamle trær (trær med stammeomkrets større eller lik 200 cm målt 1,3 m over bakken). Et gammelt tre med stammeomkrets mindre enn 200 cm kan også være verdifullt, dersom minst et av følgende kriterier er oppfylt: 1) treet antas å være over 170 år gammelt, 2) treet har hulrom, reirhull eller annen sprekkdannelse som er gunstig for dyr som insekter, flaggermus, fugl.

Trær uavhengig av størrelse som gir en spesiell opplevelsestjeneste vil kunne heve treets verdi. En tilstandsvurdering, eventuelt taksering av treet for å avgjøre den reelle verdien kan være nødvendig.

Trær som er en fremmed art omfattes ikke av denne bestemmelsen.

Forbudet mot tiltak i Varåa, Fossåa og Sagelva omfatter tiltak som kan forverre vannkvaliteten eller vanskeliggjør bedring av vannkvaliteten, samt inngrep i vannstrengen og elvebredden som kan forringe yngle- og oppvekstområder for edelkreps.

§ 1-16 Terrenginngrep, massehåndtering i reguleringsplan og deponering av snø

§ 1-16.1 Massemottak og masseuttak (jf. pbl. § 11-9 nr. 1)

Massemottak og masseuttak skal kun etableres innenfor områder angitt på plankartet og skal reguleres.

Massemottak skal utformes for å hindre erosjon både i anleggsfasen og etter at mottaket er avsluttet. Tiltak mot erosjon skal inngå i reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak. Frist for tilbakeføring av massemottak til avsatt formål skal inngå i reguleringsplan og/eller tillatelse til tiltak. Massemottak skal tilbakeføres til LNF-formål etter oppfylling, der annet ikke er angitt i plan. Det skal kun tas imot rene, naturlige masser (jord- og steinmasser som ikke er forurenset), med mindre andre typer masser er tillatt i plan og ved tillatelse etter forurensningsloven. Massemottak skal tilrettelegges for størst mulig grad av gjenbruk og gjenvinning av masser.

§ 1-16.2 Massehåndtering i reguleringsplan

Massehåndteringsplan for disponering av overskuddsmasse skal inngå i forslag til reguleringsplan ved førstegangsbehandling. I massehåndteringsplanen skal det fremkomme hvordan masser skal brukes og gjenbrukes. Mengde og kvalitet av overskuddsmasse skal beskrives. Må overskuddsmasser transporteres bort skal det beskrives hvor, og massene leveres til godkjente mottak.

Planforslaget skal utformes på en slik måte at man i så stor grad som mulig oppnår massebalanse. Overskuddsmasser skal fortrinnsvis sorteres og gjenbrukes innenfor planområdet eller i nærliggende byggeområder.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for områder større enn 10 dekar skal areal for mellomlagring og sortering av masser ligge innenfor planområdet. Bestemmelsene skal inneholde rekkefølgekrav for avslutning og opprydning av mellomlageret.

§ 1-16.3 Deponering av snø (jf. pbl. § 11-9 nr. 1 og 4)

Lagring av snø skal så vidt mulig løses lokalt. Løsning for håndtering av snø må framgå av alle reguleringsplaner.

Etablering av snødeponier krever reguleringsplan. Bortkjøring av snø kan kun skje til godkjente anlegg. Det skal ikke dumpes snø i vassdrag eller innenfor hensynssone raviner.

§ 1-17 Vern av matjord

Jordvern skal være et hovedhensyn i all arealdisponering.

§ 1-17.1 Omdisponert areal

Jordlovens §§ 9 og 12 (om omdisponering og deling) og jordlovens § 8 (om driveplikt) skal gjelde i landbruksområder avsatt eller regulert til framtidig utbygging og masseuttak, inntil tiltak igangsettes i samsvar med vedtatt reguleringsplan.

§ 1-17.2 Gjenbruk av matjord

I alle typer plan- og byggesaker som tillater formålsendring/omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord, skal det kreves matjordplan som sikrer at matjordlaget (ploglaget(/A-sjiktet) dvs. de øverste 20 - 25 cm. av jordsmonnet) brukes til jordbruksproduksjon utenfor planområdet.

Matjordplan skal følge forslag til reguleringsplan til førstegangsbehandling.
En matjordplan skal inneholde:

- beskrivelse av matjorda som skal flyttes
- vurdering og avklaring av mottaksarealer
- beskrivelse av mottaksarealet
- bruk av matjorda fra planområdet
- utførelse av jordflyttingen

Dersom flytting av matjord medfører regulering av mottaksstedet, skal mottaksområdet være regulert senest samtidig med regulering som utløser krav til matjordplanen.

§ 1-17.3 Tilførsel av matjord på dyrka og dyrkbar jord
Tilførsel av ekstern matjord på dyrka og dyrkbar jord er ikke tillatt uten søknad etter pbl. Ved krav til matjordplan jf. § 1-17.2 skal det utarbeides reguleringsplan der mottaksarealet er større enn 20 daa. For mottak av andre typer masser enn matjord kreves reguleringsplan, jf. § 1-16.1.

Retningslinjer: Det vises til Veileder til matjordplan utarbeidet av Vestfold og Telemark fylkeskommune, sist revidert i februar 2021. Matjordlaget er den mest verdifulle jorda på grunn av høyt innhold av humus, god jordstrukturutvikling og stor biologisk aktivitet.

Flytting av matjord sikrer at jord fortsetter å være matproduserende areal et annet sted; som topplag på et nydyrkingsareal, som topplag på et massemottak som skal bli jordbruksareal eller som jordforbedring på dyrket jord.

§ 1-18 Kulturminnevern (jf. pbl. § 11-9 nr. 7)

§ 1-18.1 Automatisk fredete kulturminner
Informasjon: I hht. kulturminneloven er alle bygninger og anlegg som er eldre enn 1537 og alle stående byggverk fra perioden 1537 – 1649 automatisk fredet og skal forvaltes etter kulturminnelovens bestemmelser. Dersom det under gravearbeider, anleggsvirksomhet eller lignende støtes på automatisk fredede kulturminner i tillegg til de som er registrert, skal arbeidet umiddelbart stanses og de regionale kulturvernmyndigheter varsles i samsvar med kulturminneloven § 8. Ved all saksbehandling etter plan- og bygningsloven skal oppdatert datasett med kulturminner lastes ned fra Riksantikvarens kulturminnedatabase (Askeladden.ra.no) for å sikre at hensynet til fredete kulturminner ivaretas.
Det er ikke tillatt å bruke metallsøker på områder med fredete kulturminner. Ved bruk av metallsøker skal Riksantikvarens retningslinjer for dette følges.

§ 1-18.2 Listeførte kirker
Informasjon: Strømmen kirke, Lillestrøm kirke, Frogner kirke og Fet kirke er listeførte kirker. Tiltak utover vanlig vedlikehold av disse kirkebygningene, krever tillatelse fra biskopen på grunnlag av råd fra Riksantikvaren. Søknad om tiltak skal sendes til regionale kulturminnemyndigheter for uttalelse.
Viser til rundskriv q-06/2020 18. desember 2020 Forvaltning av kirke, gravplass og kirkens omgivelser som kulturminne og kulturmiljø.

§ 1-18.3 Enkeltbygninger og kulturmiljø registrert i kulturminneplan/kulturmiljøplan
§ 1-18.3.1 Bygninger i verneklasse VK1
Bygninger som er registrert med verneverdi i klasse VK1 i vedlegg j) tillates ikke revet eller vesentlig ombygget.

§ 1-18.3.2 Bygninger i verneklasse VK2, VK3 og VK4
For bygninger og andre kulturminner i VK2, VK 3 eller VK 4 skal det tas hensyn til verneverdiene ved tiltak på eller ved bygningen/kulturminnet.

Informasjon: Bygninger og anlegg er registrert med verneverdi klasse 1(VK1) til klasse 4 (VK4) i

- *«Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune»*
- *vedlegg «Registrering og verdivurdering av faste kulturminner og kulturmiljøer i Fet kommune» til forslag til kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Fet 2019-2031,*
- *vedlegg «Register over kulturminner og kulturmiljøer i Sørum kommune» til Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Sørum 2017-2021.*

Tiltak på bygninger i VK1 og VK2 skal sendes regional kulturmyndighet til uttalelse. Tilbakeføring til opprinnelig dokumentert utførelse av fasade er må gjennomføres i samråd med lokal og regional kulturminnemyndighet.

§ 1-18.4 Dokumentasjon og vurdering av søknader
Ved søknad om fradeling eller bygningsmessige tiltak knyttet til bygg med registret verneverdi skal det sammen med søknad leveres en estetisk redegjørelse for det omsøkte tiltaket. Det skal redegjøres for:

a. Plassering av tiltaket i forhold til tilstøtende bebyggelse, gateløp, terrengforskjeller og landskap.
b. Byggehøyder i forhold til eksisterende byggehøyder
c. Form, karakter, volumer og gateløp
d. Materialbruk, taktekking, fasadekledning, fargebruk, vindusutforming og annen detaljering
e. Takform, fasadeuttrykk
f. Hvorvidt opprinnelige bygningsdeler kan repareres eller restaureres istedenfor å utskiftes.

Punkt a – f skal vektlegges ved søknadsbehandlingen.

Ved søknad om endring eller rivning av bygninger som er registrert som verneverdige skal opprinnelig stiluttrykk dokumenteres ved bruk av bilder, tegninger eller detaljert beskrivelse før eventuelle tiltak igangsettes. Ved riving eller fjerning av opprinnelige bygningsdeler kan kommunen kreve at innsendes en fagmessig utført antikvarisk tilstandsrapport. Tilstandsrapporten skal tydelig vise omfanget av skadene med tekst og bilder. Det skal også redegjøres for hvilke tiltak som må gjøres for å sette bygget i stand. Forslag til eventuelt nytt bygg skal også foreligge ved søknad om rivning.

Retningslinje:
Den kulturhistorisk verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdenes særpregede miljø og identitet skal sikres. Ved søknadsbehandling av eksisterende bygg, også inklusive tilbygg og påbygg skal bygningers opprinnelige stiluttrykk og utseende vektlegges, slik at eventuell endring tilpasses og underordnes eksisterende bebyggelse og strøkets karakter.

Alle tiltak som berører registrerte kulturminner direkte eller indirekte skal til lokal kulturminneforvaltning for uttalelse/ faglig vurdering. Retningslinjer for saksbehandling i kulturminneplan/kulturmiljøplan skal følges. Se kommunens temakart for kulturminner/kulturmiljø for en oversikt over hva som er kommunalt listeført.

Ved byggetiltak nær et kulturminne/kulturmiljø skal det legges særlig vekt på en helhetsvurdering. Nye byggetiltak skal forholde seg til eksisterende bebyggelsesstruktur og underordnes kulturminnet/kulturmiljøet. Tilstrekkelig avstand til kulturminnet skal vektlegges. Vegetasjon som større trær skal søkes bevart.
Ved søknad om riving eller vesentlig ombygging på bygning som etter kommunens oppfatning har bevaringsverdi som kulturminne, kan kommunen regulere bygningen til hensynssone bevaring, eller kreve endringer i omsøkt tiltak som gjør at kulturminneinteressene ivaretas bedre.

Områdene som er registrert som verdifulle kulturlandskap i kommunens kulturminneplan/ kulturmiljøplan, skal forvaltes slik at kvalitetene i landskapet opprettholdes og styrkes, jf. § 1-8 og § 8-2.4.

§ 1-19 Fare for urbanflom ved styrtnedbør

I områder som er utsatt for urbanflom, skal flomsikring tilpasses i den enkelte plan- eller byggesak jf. § 2-1.2.1

For nye tiltak i områder som er utsatt for nedbørsflom, skal det brukes materialer og konstruksjoner som tåler å stå under vann. Det tillates i slike tilfeller ikke å etablere kjeller under terreng. Avløp og vannforsyning skal ha tilbakeslagssikring.

For eksisterende bebyggelse i områder som er utsatt for urbanflom, tillates ikke bruksendring av rom i kjellere til rom for varig opphold.

§ 1-20 Fare for flom

På grunn av fare for kjellerflom, tillates det ikke innredning av rom for varig opphold under kote 106,2 i noen del av kommunen. Ved etablering av bebyggelse under kote 106,2 må det være utført beregninger som viser at bebyggelsen vil tåle belastning for 200-års flom, og tilstrekkelig flomsikring må etableres, jf. TEK17 § 7-2. Avløp og vannforsyning skal ha tilbakeslagssikring. Bestemmelsen gjelder i Lillestrøm by og kommunens lavest beliggende områder langs Øyern/Svellet.

Dersom området er gitt et strengere krav til sikkerhet mot flom etter §§ 1-19, 8-1.9, 8-1.10, 8-1.11 eller 8-1.12 gjelder de strengeste sikkerhetskravene.

Tiltak i sikkerhetsklasse F3 skal plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i henhold til teknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og tilhørende veiledning. NVEs retningslinjer 2/2011 ”Flaum og skredfare i arealplanar” skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

§ 1-21 Restriksjonsområder rundt Kjeller flyplass

Gjennomføring av tiltak i strid med Restriksjonsplan for Kjeller flyplass av 05.11.1998, jr. vedlegg g) tillates ikke.

§ 1-23 Plassering av nettstasjoner

Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med fremføring av strøm til stedbunden næring i LNF-områder, samt i areal avsatt til utbyggingsformål. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Det er generelt 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner. Det må tas hensyn til støy fra nettstasjoner ved plassering av ny bebyggelse.

Kapittel II Bebyggelse og anlegg

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 1

§ 2-1 Generelle bestemmelser for områder for bebyggelse og anlegg

§ 2-1.1 Rekkefølgekrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 4)
For områder avsatt til bebyggelse og anlegg i kommuneplanens arealdel, skal reguleringsplaner sikre at utbygging ikke finner sted før blant annet samferdselsanlegg, teknisk infrastruktur og samfunnstjenester som vei, herunder gang- og sykkelveinett og fortau, vann, avløp og energiforsyning (inkl. ev. fjernvarme), telekommunikasjon, turveier, grønnstruktur, skoler, barnehager, kommunikasjonstilbud og helse- og sosialtjenester er etablert med tilstrekkelig kapasitet eller sikret opparbeidet. Kravet gjelder både innenfor planområdet, og områder i tilknytning til planområdet.

For boligbebyggelse skal felles lekeareal og andre felles uteoppholdsareal (inkl. parkering) opparbeides i samsvar med gjeldende bestemmelser, og være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

For områder avsatt til næringsbebyggelse, sentrumsformål, kjøpesenter, forretninger, bebyggelse for offentlig eller privat tjenesteyting eller turistformål skal uteområdene være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

For enkelte felt gjelder spesifikke krav til infrastrukturplanlegging, dette er nærmere angitt i bestemmelsene. Ytterligere rekkefølgekrav skal vurderes i reguleringsplan.

§ 2-1.2 Krav til teknisk infrastruktur i områder for bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 3)
§ 2-1.2.1 Vann og avløp
En VA-rammeplan skal inngå i alle reguleringsplaner for å sikre en tilfredsstillende håndtering av vannforsyning, spillvann og overvann. Planen skal angi prinsippløsninger for området, sammenheng med overordnet hovedsystem både oppstrøms og nedstrøms, samt dimensjonere og vise overvannshåndtering og flomveier. Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier ivaretas og tilstrekkelig sikkerhet mot oversvømmelse oppnås. Kart over teoretiske flomveier (kart over dreneringslinjer) og kartet over føringsveier Lillestrøm by skal legges til grunn.

Ledningsanleggene for vann og avløp skal ha en kapasitet innrettet for utvidelse utover det enkelte planområde, og det må påses at kapasitet og tilstand i bestående VA-nett er god nok dersom ny utbygging gir en økt belastning på dette. Fremtidige klimaendringer skal tas hensyn til. Ved dimensjonering av overvannsanlegg skal det benyttes en klimafaktor på 1,5.

Nedbør/overvann skal fortrinnsvis infiltreres i grunnen og i åpne vannveier etter prinsipp om lokal overvannshåndtering, og på en slik måte at det ikke medfører ulemper for naboeiendommer. Taknedløp, innvendig eller utvendig, tillates ikke ført til offentlig avløpsnett, herunder overvannsledninger.

Reguleringsplaner skal identifisere og sikre arealer for overvannshåndtering, herunder fordrøynings- og renseløsninger, og beskrive hvordan løsningene kan gi nye bruksmessige og visuelle kvaliteter til det offentlige rom. Grøntstrukturens funksjon for områdets vannbalanse skal vurderes.
Følgende dokumenter skal legges til grunn for arealplanlegging:

- Den til enhver tids gjeldende retningslinjer for vann- og avløpsanlegg
- Den til enhver tids gjeldende retningslinjer for overvannshåndtering for kommunene Lørenskog, Rælingen og Skedsmo.
- Standard abonnementsvilkår for vann og avløp

- Retningslinjer for slokkevann og vann til sprinkleranlegg for kommunene på Romerike
- Veiledning – tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

Bestemmelsene fra Standard abonnementsvilkår for vann og avløp (Administrative bestemmelser og Tekniske bestemmelser) gjelder ved tilknytning til offentlig vann- og avløpsanlegg, og sikre betryggende utførelse av sanitærinstallasjoner og private vann- og avløpsanlegg.

Retningslinjer
Innhold i rammeplan vann og avløp

- *En VA-rammeplan er en beskrivelse av eksisterende og planlagt vann- og avløpsløsning, med tilhørende plantegninger.*
- *Eksisterende og planlagte VA-systemer, inkl. tilknytningspunkt til eksisterende anlegg. For større planområder med flere delfelt, skal planen også vise tilknytningspunkt til planlagt nytt hovedledningsanlegg, samt planlagt overvannshåndtering for det enkelte delfelt.*
- *Hele nedbørfeltet inkl. kapasiteten både oppstrøms og nedstrøms på overvannsanlegget skal tas hensyn til ved overvannsplanlegging. Eksisterende avrenningsmønster og planlagte endringer, lokalisering av areal for overvannstiltak, flomsoner og flomveier, og beskrivelse av konsekvenser for nedenforliggende områder skal framgå. Treleddsstrategien legges til grunn for utforming av overvannsløsning.*
- *Vurdering av forurensningsnivå i overvann, vurdering av resipient og krav til vannkvalitet.*
- *Vurdering av mulighet for reetablering/åpning av lukkede vannveier (naturlige vannveier).*
- *Lokalisering av planlagte tekniske VA-anlegg som for eksempel: hovedledningsnett, pumpestasjoner, trykkøkningsanlegg, renseanlegg, slukkevannsuttak, høydebasseng, rensedammer, infiltrasjonsarealer, fordrøyningssystemer, etc.*
- *Dimensjoneringsgrunnlag og planlagt belastning (pe) inklusivt slukkevann. Beskrivelse av tekniske løsninger (ledningsdimensjoner skal fremgå av plantegning).*
- *VA-anlegg som utbygger søker overtatt til offentlig drift og vedlikehold.*
- *Brannhydranter skal benyttes der det er hensiktsmessig også mht. VA-anleggets funksjon*
- *Overvann bør føres til resipient eller på annen måte som utnytter vannet som ressurs, slik at vannets naturlige kretsløp opprettholdes og naturens selvrensningsevne utnyttes.*

For nye byggetiltak skal overvannsanlegg dokumenteres og stedfestes digitalt i tråd med kommunens «Norm for dokumentasjon og stedsfesting av overvannsanlegg». Det skal også sikres god funksjon, drift og vedlikehold av anlegget.

Ved regulering kan kommunen stille krav om bruk av blågrønn faktor eller tilsvarende ordning. Blågrønn faktor er et verktøy for kvantifisering av vegetasjon og vannelementer.

Arealene som inngår i lokal overvannshåndtering tegnes og sikres som «Grønnstruktur – Blå/grønnstruktur», eller «Grønnstruktur – Overvannstiltak» eller «Grønnstruktur – Infiltrasjon/fordrøyning / avledning» alt ettersom hvilken funksjon eller økosystemtjeneste som skal sikres. Der forslagsstiller tar i bruk naturbaserte løsninger i hovedkategorien «Grønnstruktur», skal det forelegges en skjøtselsplan som viser og forklarer hvordan «grønnstruktur» skal overta overvannshåndtering over tid.

§ 2-1.2.2 Vei og veilys (jf. pbl. § 11-9 nr. 3)
Følgende dokumenter skal legges til grunn for arealplanlegging:

- Den til enhver tids gjeldende kommunal veinorm
- Den til enhver tids gjeldende kommunal veilysnorm.

I sentrumsområder kan normene fravikes der disse ikke er tilpasset sentrumsområder og gatestruktur.

Ved etablering av private veier og felles avkjørsler skal kommunens veinorm følges. Der det anlegges interne, private atkomstveier skal disse ha en samlet bredde på minst 4 meter; 3 meter kjørebane og 0,5 meter bankett på hver side. Maksimal stigning skal være 12,5 %. Det tillates maksimum en adkomst per boligeiendom. Enkeltavkjørsel til kommunal vei i småhusområder skal opparbeides med stikkrenne og skal ikke være bredere enn 4 meter. I småhusområder skal grøft ellers opprettholdes langs eiendomsgrense mot vei. Ev. gjenfylte veigrøfter skal gjenopprettes. Dersom det ikke er fysisk mulig å anlegge grøft skal avkjørselsbredde avgrenses med fysisk stengsel som f.eks. gjerde.

§ 2-1.2.3 Energiforsyning (jf. pbl. §§ 11-9 nr. 3 og 12-7)
Reguleringsplaner skal redegjøre for, og vurdere energitekniske løsninger for planområdet, og synliggjøre de miljømessige konsekvensene.

Tilknytningsplikt til fjernvarme innenfor konsesjonsområdet, fastsettes i reguleringsplan. Konsesjonsområdene fremgår av kommunens temakart, vedlegg f). For tiltak som er innenfor konsesjonsområdene for fjernvarme, men som kan gjennomføres uten krav om ny reguleringsprosess, er det tilknytningsplikt. Tiltak som samlet på eiendommen er mindre enn 500 m^2 BRA eller har en varmeløsning som er dokumentert miljømessig bedre og gir et lavere CO2-avtrykk enn fjernvarme, kan unntas tilknytningsplikt.

Tilknytningen til fjernvarme skal skje ved anleggsstart slik at fjernvarme kan benyttes til oppvarming og tørking i hele anleggsfasen.

Retningslinjer:
Utenfor konsesjonsområde for fjernvarme bør nye bygg ha en varmeløsning som er miljømessig like god som eller bedre enn fjernvarme.

For å sikre energieffektive bygg og anlegg, bør samspillsløsninger med omkringliggende bygg og anlegg, både eksisterende og planlagte, identifiseres i alle prosjekter der det kan være relevant.

Nye nærings- og boligbygg bør bygges som passivhus og Norsk Standard for passivhus legges til grunn.

Av hensyn til globale klimagassutslipp og lokal luftkvalitet bør det på anleggsplasser brukes maskiner og utstyr som ikke har utslipp av klimagasser eller har andre vesentlige utslipp til luft. Transport til og fra anleggsplass, inkludert massetransport, bør skje utslippsfritt.
I reguleringsplaner vil kommunen stille krav om fossilfri og utslippsfri anleggsplass/anleggsfase i den grad det nasjonale regelverket åpner for det, løsninger skal redegjøres for i reguleringsplanforslaget.

§ 2-1.2.4 Avfall
For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det velges avfallsløsninger som fremmer avfallsminimering, gjenbruk og gjenvinning. Der det etableres avfallssug, stasjonært eller mobilt, skal det etableres to separate nedkast, et for matavfall og

et for restavfall. Kommunen kan stille krav til nedgravde brønner eller andre innebygde innsamlingsløsninger for glass- og metallemballasje samt papp/papir. Avstand fra ytterdør i boenhet til leveringspunkt skal normalt være inntil 50 meter. Avfallsløsninger skal fremgå av planforslaget. Renovasjonsanlegg skal vises i plankartet.

Det skal etableres avfallsoppsamlingsløsning etter følgende norm:

Avfallsoppsamlingsløsning	Antall boenheter		
	Småhus	Blokkbebyggelse utenfor sentrumsformål	Sentrumsformål og i KF 1, KF2, KF3, KF4 og KF5
Småbeholdere	Inntil 5	Inntil 5	
Avfallsbrønn, nedgravde	Fra 5	6-100	
Mobilt avfallssug		101-250	0 - 250
Stasjonært avfallssug		Fra 251	Fra 251

Kommunen kan stille krav om felles avfallsløsning for tilgrensende boligfelt. Kommunen kan i felter som er underlagt krav om områderegulering stille krav om samlet løsning for avfallshåndtering i hele området.

Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal alltid foregå slik at det har minimal virkning på miljøet.

Innenfor sentrumsformål og KF1, KF2, KF3, KF4 og KF5 gjelder i tillegg egne krav i §§ 2-3.1.6 og 2-9.1.

Retningslinjer:
Kravet følger av antallet boenheter i et utbyggingsområde, ikke antallet boenheter per bygg eller per byggetrinn. Ved utforming av nye reguleringsplaner følger kravet av antallet nye boenheter i planområdet.

§ 2-1.2.5 Tilrettelegging for brannvesenets rednings- og slokkeinnsats
Ved all arealplanlegging skal det utarbeides en plan for tilrettelegging av brannvesenets rednings- og slokkeinnsats. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge redegjørelse for at tilrettelegging er ivaretatt. Nedre Romerike brann- og redningsvesen sine retningslinjer for rednings- og slokkeinnsats skal legges til grunn for vurdering i plan- og byggesaker.

§ 2-1.3 Uteoppholdsareal
§ 2-1.3.1 Areal som inngår ved beregning av uteoppholdsareal
For hver boenhet skal det avsettes et minste sammenhengende uteoppholdsareal (MUA). Bestemmelsene gjelder både ved nybygg, ombygging og bruksendring.

Følgende inngår i uteoppholdsareal:
- Ubebygd areal på bakkeplan.
- Ikke-overbygd terrasse og ikke-overbygd inngangsparti som stikker mindre enn 0,5 meter over bakken.
- I tillegg inngår balkonger, takterrasser og lignende der det er fastsatt i § 2-1.3.3 eller bestemmelsene for den enkelte boligtype.

Følgende inngår likevel ikke i uteoppholdsareal:
- Areal med helling over 1:3
- Areal i smale striper på under 2 meters bredde som er inneklemt mellom areal som ikke regnes med i MUA
- Innglassede balkonger
- Nødvendig snu- og kjøreareal

- Parkeringsareal i samsvar med den til enhver tids gjeldende parkeringsnorm for bil. Felles parkeringsanlegg for sykkel inngår heller ikke. Dersom det er mer bakkeparkering enn parkeringsnormen i områder uten øvre begrensning krever, skal det tas utgangspunkt i det faktiske parkeringsareal.
- Areal som ligger i aktsomhetsområder for magnetfelt og strålefare
- For areal som er utsatt for støy gjelder § 1-14.1.1
- For areal som er utsatt for luftforurensning gjelder § 1-14.3
- Arealer satt av til «grønnstruktur» eller annet «teknisk grønt» med en funksjon som ikke er forenelig med personlig bruk (lek) og opphold, f.eks. regnbed. Disse skal vises i reguleringsplan som egnet formål der uteopphold utelukkes.

§ 2-1.3.2 Øvrige kvalitetskrav ved regulering
Den samlede kvaliteten på uteoppholdsarealet skal være brukbart for lek. Plassering og utforming skal bidra til å sikre lav fare for trafikkskade. Uteoppholdsarealet skal i størst mulig grad være opparbeidet med variert vegetasjon og med utgangspunkt i eksisterende naturelementer for å sikre biologisk mangfold og beboeres rekreasjonsbehov.

Minst 30 % av minste felles uteoppholdsareal skal være vegetasjonsdekket. Ved etablering av minste uteoppholdsareal på lokk skal minst 10 % av utearealet ha en jorddybde på minimum 80 cm for etablering av trær osv.

Ved nybygg skal minst 50 % av det totale uteoppholdsarealet skal være solbelyst kl. 15:00, vårjevndøgn. Ved nybygg skal minst 50 % av det totale uteoppholdsarealet, inkl. arealet opparbeidet som lekeplass, skal ha minst 5 soltimer 1. mai, hvorav minst 3 timer mellom kl. 15:00 og 20:00

Det skal skilles og skjermes fysisk mellom felles, halvprivate og private uteareal ved bruk av beplantning, levegger, natursteinsmur eller lignende anleggsgartneriske tiltak. Avstand mellom private uteoppholdsareal og fellesareal skal være minst 2 meter. Masser som skal brukes til opparbeidelse av utearealer for lek og opphold, skal tilfredsstille normverdiene i Forurensningsforskriftens kapittel 2, Opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider vedlegg 1.

Retningslinjer: Det legges vekt på følgende kvalitetskrav til felles uteoppholdsareal:
- *Arealet skal være variert og tilpasset utbyggingens størrelse.*
- *Arealet skal opparbeides med nødvendig utstyr for lek, spill for barn og unge, sittegruppe, romdannede beplantning o.l.*
- *Arealet skal gi rom for både rolig opphold og støyende aktivitet.*
- *Arealet skal være egnet som oppholdsplass/møteplass for alle aldergrupper og brukergrupper. Elementer som benker og bord, felles griller og andre samlingsområder for voksne og familier skal inngå.*

Bestemmelsene til den enkelte reguleringsplan skal tydeliggjøre hvilke felt på plankartet som kan inngå i MUA.

Uteoppholdsareal på bakkeplan skal vises i reguleringsplan med enten «Uteoppholdsareal – lekeplass», «Uteoppholdsareal – gårdsplass», «Uteoppholdsareal -parsellhage» eller «Uteoppholdsareal – annet uteopphold». Dette gjelder ikke privat uteoppholdsareal i småhusområder.

§ 2-1.3.3 Minste størrelse for uteoppholdsareal
Følgende bestemmelser om minste uteoppholdsareal (MUA) for respektive boligtyper/områder gjelder, der ikke annet framgår av bestemmelsene for det enkelte felt/formål:

	Total MUA i m^2 per boenhet	**Privat** per boenhet - direkte knyttet til boligen i % av total MUA	**Privat på balkong/ takterasse** per boenhet MUA i m^2	**Fellesareal** i % av total MUA	**Andre bestemmelser** MUA i m^2
Enebolig §2-2.1.6	Minst 250	Alt	Medregnes ikke i MUA		Minst 40 % skal være sammenhengende og ha bredde minst 6 meter
Sekundærleilighet i enebolig §2-2.1.6	Minst 100	Alt	Medregnes ikke i MUA		Minst 40 % skal være sammenhengende og ha bredde minst 6 meter
Tomannsbolig §2-2.1.6	Minst 200	Alt	Medregnes ikke i MUA		Minst 40 % skal være sammenhengende og ha bredde minst 6 meter
Konsentrert småhus § 2-2.2.2	Minst 90 i indre og minst 120 i ytre sone	Minst 60 %	Maks 10 m^2 av det private uteoppholdsareal medregnes	Minst 30 % skal være felles og ligge på bakkeplan eller lokk i høyde med bakkeplan. Det skal være minst 200 m^2 felles MUA for et felt.	Minst 40 % av felles MUA skal være sammenhengende og ha bredde minst 6 meter.
Utenfor sentrumsformål – blokk § 2-1.3.6	Minst 60	Minst 15 %	Areal som oppfyller bestemmelsen medregnes	Minst 70 %	Maks 50% av felles uteoppholdsareal kan ligge på takterrasse/lokk som ikke er på bakkeplan
Sentrumsformål, toroms leilighet og større § 2-3.1.5	Minst 25	Minst 20 %	Areal som oppfyller bestemmelsen medregnes	Minst 70 %	Fellesareal kan ligge på bakkeplan,

					balkong eller terrasse/lokk
Sentrumsformål, ettroms leilighet § 2-3.1.5	Minst 17	Minst 12 %	Areal som oppfyller bestemmelsen medregnes	Minst 70 %	Felles uteoppholdsareal kan ligge på balkong eller takterrasse/lokk
Kombinert formål KF 1 – KF 5, KF29 og KF30 § 2- 9.1	Minst 40	Minst 25 %	Areal som oppfyller bestemmelsen medregnes	Minst 60 %	Maks 50 % av felles uteoppholdsareal kan ligge på takterrasse/lokk som ikke er på bakkeplan

§ 2-1.4 Lekeplasser og andre arealer for aktivitet
Ved regulering av boliger gjelder følgende bestemmelser:

De samme kvalitetskravene som stilles til øvrig MUA i §§ 2-1.3.1 og 2-1.3.2 stilles til lekeplasser. Lekeplass teller ikke med i MUA, med mindre annet er angitt. Nærlekeplass og strøkslekeplass settes av i reguleringsplan med arealformål «Uteoppholdsareal – lekeplass».

Lekeplasser skal ha et kreativt innhold og en utforming og møblering som innbyr til allsidige aktiviteter, også vinterstid. Det skal benyttes naturlige materialer, ikke gummigranulat eller plast.

Trafokiosker og annen teknisk infrastruktur skal ikke plasseres på områder avsatt til lekeplass.

Retningslinje: Det vises til Byggforskserien blad 381.301 og 381.302

§ 2-1.4.1 Lekeplass ved inngang
Ved detaljregulering av mer enn 4 boenheter skal det inngå areal med benker og lekeapparater tilpasset barn i aldersgruppen 2 – 5 år innen 50 meter fra bolig. Arealet skal være minst 150 m^2. Utenfor sentrumsformål skal hver lekeplass betjene inntil 30 boenheter. I sentrumsformål og KF 1-5, KF29 og KF30 skal arealet økes med 50 m^2 pr. 50 boenheter, og en lekeplass kan deles i to lekeplasser på 100 m^2.
Lekeplass ved inngang kan inngå ved beregning av felles MUA.

Lekeplassen skal rammes inn av beplantning.

§ 2-1.4.2 Nærlekeplass
Ved detaljregulering av boligfelt med mer enn 20 boenheter, skal det i tillegg til lekeplass ved inngang inngå nærlekeplass for variert lek og med sittemuligheter, tilpasset barn i aldersgruppen fem til tretten år, innen 150 meter fra bolig. Arealet skal være minst 500 m^2, og skal fra og med 50 boliger økes med 10 m^2 per boenheter.

Minst 50 % av lekeplassen skal være flat (maksimal stigning 1: 20) og ha fast dekke.

Beplantning skal ramme inn eller danne rom rundt lekeplassarealet, slik at det er tydelig og lesbar soneinndeling. Dvs. at det er lett å orientere seg og lese ut fra opparbeidelse hvor det er trygt å oppholde seg, og hvor det er tenkt hvilken type aktivitet.

Retningslinjer:
Nærlekeplasser bør ha en tematisk overbygning som gir den særpreg. Eksempler på temaer kan være fly, båt, lekehus eller lekebuss med tilhørende lekeaktiviter. Det kan også være naturelementer som vann, tre eller stein som er gjennomgående tema. Dersom det er nødvendig for å overholde avstandskravet kan lekearealet deles i to eller flere lekeplasser på minst 500 m^2 hver. For boligfelt med færre enn 200 boliger kan nærlekeplass inngå i strøkslekeplass dersom avstand 150 meter overholdes.

§ 2-1.4.3 Strøkslekeplass
Ved detaljregulering av boligfelt med 200 – 500 boliger skal det inngå strøkslekeplass tilpasset barn fra ti år og oppover, innen 500 meter fra boligen. Arealet skal være minst 5 000 m^2, ev. deles i mindre lekeplasser på 2 500 m2 hver. En strøkslekeplass på minst 5 000 m^2 kan betjene opptil 500 boliger.

En strøkslekeplass skal tilrettelegges for plasskrevende aktiviteter som ballspill, skøyter, byggelek og skating. Minst en tredjedel av arealet skal ha en jevn, hard flate for sykling, ballspill og annet. Plassen skal videre ha park- eller naturareal med slitesterk trevegetasjon der bygging av lekehytter o.l. er tillatt.

§ 2-1.4.4 Lekeplass i sentrumsformål og kombinerte formål
Ved detaljregulering av områder avsatt til sentrumsformål, samt visse felt avsatt til kombinerte formål, gjelder i tillegg til §§ 2-1.4.1 egne krav til lekeplasser og nærmiljøanlegg/ballfelt eller byanlegg for disse formålene, se §§ 2-3.1.4 b) og 2-9.1.4 b).

§ 2-1.5 Krav om erstatningsareal
Ved omdisponering av arealer som er regulert til felles uteoppholdsareal, lekeplass eller til friområde og som er i bruk til eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning. Erstatning skal også skaffes ved utbygging eller omdisponering av tidligere uregulert areal som barn bruker som lekeareal.

§ 2-1.6 Svalganger og åpne branntrapper
Svalganger tillates ikke. For nybygg tillates ikke åpne branntrapper.

§ 2-1.7 Grønne tak
Flate tak med en takhelning på 0 – 5,5 % skal være grønne, med unntak av de deler av taket som benyttes til energianlegg og takterrasser. Ved opparbeidelse som takterrasser skal allikevel minst 30 % av taket beplantes. Dette gjelder all type bebyggelse og anlegg, med unntak av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse og mindre bygningstyper som er tilknyttet slik småhusbebyggelse.
Med grønne tak menes det enten:

- «ekstensive grønne tak» bestående av 40 - 200 mm vekstmedium beplantet med moser, urter, gressarter og sedum.
- «hybride tak» som også betegnes som «semi-ekstensive / semi-intensive grønne tak», bestående av 120 – 250 mm vekstmedium beplantet med gressarter, urter, ville stauder, kratt og busker.
- «intensive grønne tak» bestående av 150 – 500 mm vekstmedium beplantet med gressplen, flerårige planter eller stauder, kratt, busker, trær (små).

Retningslinje: «Ekstensive grønne» tak er minimumskravet for slik å bidra til å dempe opp nedbørsflom, bidra til den lokale luftkvaliteten, bidra med en avkjølende effekt på lokalklimaet og beskytte mot UV-strålningens nedbrytende effekt på takmembran. «Hybride tak» omfatter også så kalte «biotoptak» eller «habitattak», som skal bidra til å øke biologisk mangfold. «Intensive grønne tak» bør med fordel gjøres tilgjengelig som takterrasse til beboere og/eller ansatte.

§ 2-1.8 Tre i bærende konstruksjoner, materialgjenvinning og gjenbruk

a) I bærende konstruksjoner og i øvrige deler av prosjektet over terreng skal det benyttes
    1) tre eller materialer som gjennom livsløpet har lavere klimafotavtrykk og er miljømessig bedre enn tre, eller
    2) gjenvinningsmaterialer eller gjenbrukte materialer

b) Bestemmelsen gjelder i byggesaker som behandles på grunnlag av kommuneplanens arealdel. Bestemmelsen gjelder ikke driftsbygninger i landbruket og tiltak unntatt krav til regulering etter § 1-3.1 b). Ved regulering skal punkt a) vurderes og etterstrebes.

c) Bestemmelsen i punkt a) supplerer ikke gjeldende reguleringsplaner.

Ved riving og rehabilitering skal det i størst mulig grad legges til rette for etterfølgende gjenbruk.

I overgangssone mellom blokkbebyggelse og småhusbebyggelse, eller i områder med eksisterende trehus, skal tre benyttes som hovedmateriale i nye bygg. Materialer som benyttes skal være av god kvalitet, slik at bygningens uttrykk opprettholdes i bygningens forventede levetid.

Informasjon: Med gjenvinning menes tilbakeføring av materialer i en industriell prosess for slik å bruke de igjen i prosjektet som noe annet. For eksempel omsmelting av metaller eller når oppkuttet treverk og flis blir til sponplater. Her endres strukturen til materialet og man lager et nytt produkt.

Med gjenbruk menes ny utnyttelse av et produkt i dets opprinnelige form. Man endrer ikke strukturen i materialet før det brukes det om igjen. Eksempelvis kan fliser, vinduer, dører og fasadematerialer som murstein være aktuelle for ombruk.

§ 2-1.9 Fellesfunksjoner i boligprosjekter (pbl. § 11- 9, nr. 5)
Ved regulering av flere enn 10 boenheter i sentrumsformål, kombinert formål eller blokkbebyggelse, skal det inngå fellesfunksjoner som hobbyrom, selskapslokale, treningsrom, møteplass eller tilsvarende. Det skal settes av 1 m^2 pr. boenhet til slikt formål.

§ 2-1.10 Sosiale boformer (pbl. § 11- 9, nr. 5)
Ved regulering av boliger i sentrumsformål, kombinerte formål og boligformål (kun blokkbebyggelse) kan minstekravet for boligstørrelser fravikes dersom det etableres sosiale boformer/bofellesskap, hvor en gruppe boenheter er knyttet til både innvendige og utvendige fellesarealer.

Et bofellesskap skal bestå av seks eller flere boenheter. I bofellesskap tillates boenheter på minimum 30 m^2. Det skal være varierte boligstørrelser tilrettelagt for en variert beboergruppe. Det skal avsettes et innendørs fellesareal med en gulvflate som utgjør minimum 10 % av summen av arealet til samtlige boenheter, men likevel ikke mindre enn 5 m^2 fellesareal per boenhet. Fellesarealene skal være av høy kvalitet og inneholde:

- kvaliteter som tilfredsstiller behovene til et fellesskap av beboerne
- minimum et stort, felles oppholdsrom med kjøkkenfasiliteter
- minimum 1 felles gjesterom per 10 boenheter
- arealer tilpasset barn som fungerer som innendørs lekeareal
- rolig oppholdsareal tilbaketrukket fra lekeareal og gangsoner.

Et felles oppholdsrom skal ha direkte adgang til felles uteoppholdsareal. Alle boenheter skal ha direkte tilgang til innendørs fellesarealer, eller via innvendig trapp/heis.

§ 2-1.11 Minste dybde og fasadebredde for leiligheter/rekkehus
Ensidig orientert boenhet, belyst fra én side, skal ikke være orientert kun mot nord eller innenfor 30 grader mot nordvest/nordøst.

Dybden for boenheten skal være mindre enn den totale fasadebredden. Dybden for boenheten for ensidig orientert boenhet skal ikke overskride 8 meter. Dybden for boenheten for tosidig orientert boenhet skal ikke overskride 13 meter. I små, ensidig orienterte boenheter skal fasadebredde ikke være mindre enn 80 % av boenhetens dybde.

§ 2-1.12 Boligstørrelse - variasjon
Ved regulering av boligområder vektlegges variasjon av boligstørrelser i det enkelte prosjektet, i nærområdet og i del av kommunen. Målet for kommunens styring av boligstørrelse er å sikre tilgang på nødvendige boligtyper og variasjon, samt motvirke ensartede områder.

§ 2-2 Bestemmelser for boligbebyggelse

§ 2-2.1 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, eksisterende
I uregulerte områder for eksisterende frittliggende småhusbebyggelse gjelder følgende bestemmelser ved søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2.

Ved innsending av delesøknad skal det dokumenteres at tomten kan bebygges med ønske kvalitet i tråd med disse bestemmelser.

§ 2-2.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse - definisjoner
Frittliggende småhusbebyggelse består av eneboliger, eneboliger med én sekundærleilighet og tomannsboliger i henhold til boligtypologier definert i Veileder for grad av utnytting.

Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet i samme bygning som hovedboenheten og er adskilt fra denne. Sekundærleiligheten skal ha alle hovedfunksjoner som kjøkken, oppholds/soverom og sanitærrom og egen inngang/inngang via felles entre. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedboenheten og med bruksareal på minimum 30 m^2 og maksimum 60 m^2.

§ 2-2.1.2 Bebyggelse og fradeling
Hver eiendom kan bebygges og eiendom fradeles i henhold til § 1-3.1 a).

§ 2-2.1.3 Utnyttelse
Tillatt bebygd areal (BYA) for eiendommer er maksimum 24 % i indre sone og 20 % i ytre sone vist i kart i vedlegg b). Tillatt bruksareal (BRA) for eneboliger er maks 400 m^2. Tillatt BRA for tomannsboliger er maks 250 m^2 per boenhet.

Boligens maksimale gesimshøyde er 7 meter. Maksimal mønehøyde er 9 meter. Høyde måles i henhold til TEK17.

Retningslinje: BRA-grensen kommer i tillegg til BYA-begrensningen, slik at den slår inn selv om BYA-grensen ikke er nådd. Det er kun selve boligbyggets BRA som inngår i de oppgitte BRA-grensene. Dersom garasje er en del av boligbygget, inngår denne. BYA beregnes etter Veileder til grad av utnytting.

§ 2-2.1.4 Parkering
Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser per boenhet på egen tomt ved bygge- og delesøknad. For sekundærleiligheter avsettes det 1 biloppstillingsplass i tillegg.

For biloppstillingsplasser på terreng skal det avsettes minimum 18 m^2 eksklusive manøvreringsareal per biloppstillingsplass. Snu- og manøvreringsareal skal opparbeides på egen grunn.

§ 2-2.1.5 Garasjer, uthus, carporter, anneks og andre mindre frittstående bygninger
Tiltakene skal plasseres i samsvar med den til enhver tids gjeldende Vei- og gatenorm. Dette gjelder også biloppstillingsplasser på terreng. Der det på kommuneplankartet er tegnet inn byggegrenser, gjelder likevel ikke unntaksregelen i veinormen som tillater at garasjer/carporter kan plasseres nærmere veien enn kommuneplanens § 1-6.1 åpner for.

Der byggegrensen på kommuneplankartet er mindre enn seks meter fra formålsgrense, gjelder uansett veinormens krav om en minsteavstand fra formålsgrense til garasje/carport.

Tiltakene kan ikke ha en mønehøyde på mer enn 4,5 meter over overkant gulv, og kan bare oppføres med en etasje. For tiltak med pulttak/flatt tak er høyeste tillatte gesimshøyde 3,5 meter. Innredning av uthus, garasje, anneks og lignende til rom for varig opphold tillates ikke.

§ 2-2.1.6 Minste uteoppholdsareal
Minste uteoppholdsareal MUA skal dekkes i form av privat uteoppholdsareal på samme grunneiendom som boligen og i direkte tilknytning til den aktuelle boenheten. MUA skal oppfylle bestemmelsene i § 2.1.3 med underparagrafer.

§ 2-2.1.7 Overvann og klimatilpasning
Maksimalt 40 % av tomtens areal kan opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom, bebyggelsens takflater medregnet. Harde/ikke harde flater må fremkomme av utomhusplan/situasjonsplan.

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres det kommunale overvannsnettet eller føres til andres eiendom. jf. § 2-1.2.1

§ 2-2.1.8 Grøntstruktur
Kommunen kan avslå tiltak som sperrer viktige forbindelseslinjer eller bidrar til en mer fragmentert grøntstruktur.

§ 2-2.2 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse
I områder med konsentrert småhusbebyggelse, gjelder samme bestemmelser som for områder med frittliggende småhusbebyggelse i § 2-2.1, med mindre annet er oppgitt i bestemmelsene under.

§ 2-2.2.1 Definisjoner
Konsentrert småhus: småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan.

§ 2-2.2.2 Eksisterende områder med konsentrert småhusbebyggelse
Tillatt bebygd areal (BYA) for eiendommer er maksimum 30 %. Det tillates ikke oppføring eller ombygging som medfører nye boenheter.

I områder med enhetlig karakter skal nye tiltak tilpasses bebyggelsens eksisterende utforming.

§ 2-2.2.3 Nye områder for konsentrert småhusbebyggelse
I ett og samme prosjekt skal boligstørrelsen varieres.

Ved etablering av nye områder med rekkehus, skal parkeringen skje på/i ett felles parkeringsanlegg ved områdets adkomst. Det skal også etableres parkering for sykler og el-sykler, som skal være rett ved hver enkelt bolig. Utover dette vises til § 1-12 Parkeringskrav.

§ 2-2.3 Bestemmelser for felt for boligbebyggelse
§ 2-2.3.1 Lekeplasser i nærmere angitte felt
I felt nevnt i denne bestemmelsen skal reguleringsplaner også inneholde offentlig tilgjengelige lekeplasser, jf. § 2-1.4.2, innen 300 meter fra alle boliger i alle delfelt. Før det gis brukstillatelse i feltene skal lekeplassene være etablert.

- i felt B6, B7, B8 og B11 - nærlekeplass på minimum 1,5 daa,
- i felt B21 - strøkslekeplass på minimum 5 daa,
- i felt B3 - nærlekeplass på minimum 1,5 daa. i hvert delfelt (2 stk.).

§ 2-2.3.2 Boligbebyggelse i Strømmen
Felt B1 – Grønliveien *- konsentrert småhusbebyggelse/lavblokk*.
Felt B25 – ved Stalsberg *- lavblokk / konsentrert småhusbebyggelse.*
Kulturminneinteressene ved Nordre Stalsberg skal ivaretas i framtidig detaljregulering.

§ 2-2.3.3 Boligbebyggelse på Kjeller
Samtlige felt opplistet under: konsentrert småhusbebyggelse.

Felt B7 – Del av gnr. 29 bnr. 1147. Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet skal det foreligge matjordplan og dokumentasjon på at utbyggingen tar hensyn til kulturminner.

Felt B8 – Del av gnr. 30 bnr. 1 og 161.

§ 2-2.3.4 Boligbebyggelse på Skjetten
Felt B11 - Del av gnr. 69 bnr. 261 m. fl. *- konsentrert småhusbebyggelse.*
Felt B24 og B26 *- frittliggende småhusbebyggelse.*

§ 2-2.3.5 Felt for framtidig boligbebyggelse på Skedsmokorset
Felt B20 – Fribergjordet *- konsentrert småhusbebyggelse.*
Felt B21 – Vardeåsen *- lavblokk og konsentrert småhusbebyggelse* med maksimalt 50 boenheter. Denne bestemmelsen gjelder foran reguleringsplanen.

§ 2-2.3.6 Felt for framtidig boligbebyggelse på Frogner
B 20 Hval Nordre *– konsentrert småhusbebyggelse*
Før førstegangsbehandling av reguleringsplaner innenfor Hval nordre, skal reguleringsplan for ny jernbanestasjon være vedtatt, eller det må være besluttet at Frogner stasjon ikke skal flyttes. Før utbygging av Hval Nordre skal det etableres gang- og sykkelvei langs Haldenveien. Undergang ved hovedbanen skal oppgraderes til å ha universell utforming.

B 75 - Utvidelse av Kirkebakken *– konsentrert småhusbebyggelse.*
Før brukstillatelse gis skal fortau langs Kirkeveien være opparbeidet langs planområdet. Skråningen sør for området skal beplantes med trær for å ivareta hensyn til

landskapsrommet for nasjonale kulturminneverdier. Bebyggelsens høyde begrenses slik at mønehøyde blir godt under skråningstoppen. Høyde vurderes i reguleringsplan.

B68 Rødkløverveien (Lindeberg) – *konsentrert småhusbebyggelse* med maksimalt 4 boenheter

B 76 – Omdisponering av eksisterende bebyggelse i Moengveien 2 – 10 til boliger, eller riving og nybygg av boliger. Maksimalt 10 boenheter *i småhusbebyggelse*. Det må gjennomføres stabiliserende tiltak som ivaretar sikkerheten i skråningen mot Jeksla. Det skal utover dette ikke bygges i skråningen. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

§ 2-2.3.7 Felt for framtidig boligbebyggelse på Sørumsand
B 77 - Vestbyveien 53 og 55 – *konsentrert småhusbebyggelse.* Forlengelse av fortau langs Vestbyveien skal være opparbeidet før første igangsettingstillatelse.

B82 – Bekkefaret 2-4 (område 71) *– frittliggende småhusbebyggelse*

§ 2-2.3.8 Felt for framtidig boligbebyggelse på Fetsund
Varå mølle B17: Innenfor området kan det bygges maksimalt 150 boliger, *småhusbebyggelse.* Utbygging skal ta hensyn til flom, vassdraget med kantsone, jernbanen og støy, kulturminnene og tilpasses terrenget. Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal eksisterende adkomstvei legges om med slakere stigning, og gangforbindelse med krysning av fv. 172 Rovenveien etableres. Kapasitet på VA-ledningsnett må også oppgraderes.

§ 2-2.3.9 Felt for framtidig boligbebyggelse i Enebakkneset
Langs Fetveien mellom Svarterud og Bøler, *frittliggende småhusbebyggelse, 6 eneboliger*

§ 2-2.3.10 Felt for framtidig boligbebyggelse i Blaker
B73 Hellne - *frittliggende småhusbebyggelse*. Maksimalt 50 boenheter

§ 2-3 Område for bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål

§ 2-3.1 Bestemmelser for sentrum generelt
Bestemmelser om oppfølging av byromsnormen fremgår av § 1-8.2.4.

Retningslinje:
Byutviklingsplanen er å anse som veiledende, jamfør kommunestyrets vedtak i sak 6/23.

§ 2-3.1.1 Avgrensning av planområdet
Ved avgrensning av planområde for detaljreguleringsplaner innenfor felt avsatt til sentrumsformål er et kvartal minste reguleringsenhet. I områder som naturlig henger sammen, kan kommunen kreve at planområdet utvides til å omfatte flere kvartaler. Kommunen kan også ved behov kreve at offentlig areal og infrastruktur som har sammenheng med kvartalet blir regulert.

§ 2-3.1.2 Plassering av funksjoner
a) I Lillestrøm by

Innen en avstand på 600 meter fra Lillestrøm stasjon skal alle nye detaljreguleringsplaner legge til rette for store kontoretableringer. I dette området skal det være publikumsrettede funksjoner i første etasje. Det samme gjelder i byens samfunnsakser, de viktigste gatene for gående og syklende.

Boligformål kan kun utgjøre en begrenset del av utbyggingen. Det skal sikres plass til *kontor,* næring og andre former for tjenesteyting eller publikumsrettet virksomhet. Dette gjøres enten ved å:

- Ikke etablere bolig i andre etasje. Andre og tredje etasje reguleres med etasjehøyde som muliggjør etablering av *kontorformål.*

Eller

- Etablere egne bygg med næringsformål. I så fall kan andre og tredje etasje i øvrige bygg ha boligformål.

Innenfor 600 meter fra Lillestrøm stasjon skal andelen bolig være mellom 0 – 60 %, og reduseres jo nærmere tiltaket er stasjonen. Ved stasjonen skal boligandelen være 0 %.

b) Næringsandel i Strømmen

Innen en avstand på 600 meter fra Strømmen stasjon er det ikke tillatt med boligformål i 1. etasje. I 1. etasje skal det være publikumsrettede funksjoner. Det skal i 2. etasje etableres etasjehøyde som muliggjør etablering av *kontorformål.*

c) Utenfor de mest sentrale områdene i Lillestrøm by og Strømmen

Utenfor en avstand på 600 meter fra Lillestrøm og Strømmen stasjon, kan kommunen vurdere å tillate etablert boliger i 1. etasje. Kriterier for dette er at det bygges med etasjehøyde som muliggjør senere *kontorformål,* og konstruksjon som åpner for mer transparente fasader og næringsutganger mot gatesiden. Boliger i første etasje ut mot gågater eller hovedferdselsårer for personbiler eller kollektivtrafikk tillates ikke.

d) Sørumsand, Fetsund og Frogner

Innen en avstand på 300 meter fra stasjon er det ikke tillatt med boligformål i 1. etasje. I 1. etasje skal det være publikumsrettede funksjoner. Det skal i 2. etasje etableres etasjehøyde som muliggjør etablering av *kontorformål*. Det skal etableres næring, handel og tjenesteyting i et omfang tilpasset tettstedets marked og funksjon, og slik at tettstedet blir flerfunksjonelt, og innbyggerne får dekket daglige behov.

§ 2-3.1.3 Formgivning og volumer

a) Byggehøyder

Innenfor felt til sentrumsformål skal det være varierende byggehøyde. 3 - 6 etasjer er normen i Lillestrøm by og Strømmen, med de unntak som fremgår av § 2-3.2.1. 3 - 4 etasjer eventuelt supplert med tilbaketrukket toppetasje er normen i Sørumsand, Frogner og Fetsund.

Volum- og funksjonsanalysen og estetisk redegjørelse skal beskrive og vise planforslaget med utgangspunkt i kommuneplanens angitte høydekrav i sentrumsformål / kombinert formål, med mindre annet er oppgitt. (jf. 1-8.2 dokumentasjon til reguleringsplanforslag).

Ved vurdering av hvilke byggehøyder som skal tillates, og lokalisering av disse innenfor planområdet, skal det legges vekt på estetiske kvaliteter og hvordan tiltaket påvirker omgivelser som byrom og nærliggende bebyggelse. Dette gjelder spesielt solforhold og lokalklimatiske forhold i byrommene. I overgangssone mellom sentrumsformål og områder som er vist som frittliggende småhusbebyggelse, skal det ved oppføring av ny sentrumsbebyggelse gis en god tilpasning til eksisterende bebyggelse med tanke på form, funksjon, volum og høyder. I ytterkanten av sentrumsformål, på grensen til områder som er vist som frittliggende småhusbebyggelse, skal byggehøyden variere mellom 3 og 4 etasjer.

b) Fasadeutforming

Fasader på gateplan som henvender seg mot gater og torg, skal utformes slik at de er åpne og aktiviserer gaterommet. Med åpne fasader menes transparent glass som gir innsyn til

aktiviteten innenfor. Det skal være innganger for minst hver 20. meter og glass som hovedmateriale i minst 80 % av fasaden.

c) Leilighetsstørrelser

I områder for sentrumsformål settes det krav til varierte leilighetsstørrelser:

- minst 35 % av boenhetene skal være på mer enn 75 m^2 BRA, hvorav minst en av sju skal være mer enn 95 m^2 BRA. Av disse 35 % kan ikke flere enn en av fem bygges med sekundærleilighet. Sekundærleiligheten kan ikke være større enn 20 m^2 BRA,
- maks 40 % av boenhetene kan være på mellom 30 og 55 m^2 BRA. Av disse kan ikke flere enn en av fem være mindre enn 35 m^2. Ingen kan være mindre enn 30 m^2.

Kravene gjelder for hvert delfelt i reguleringsplanene som danner grunnlaget for utbyggingen.

d) Balkonger

Alle boenheter over første etasje skal ha balkong eller fransk balkong. Ordinære balkonger tillates først ved en høyde på over 4,0 meter fra bakkenivå. Balkonger mot gate skal være min 0,5 meter inntrukket og kan krage inntil 1,5 meter ut fra fasadeliv. Dette gjelder også om det medfører at de krager over byggegrenser. Mot indre gårdsrom og private uteoppholdsareal kan de tilsvarende krage inntil 2,2 meter.

Mot bytorg, gågater, og andre viktige byrom tillates det ikke utkraging av balkonger, her skal alle balkonger være inntrukne.

Balkonger som glasses inn skal kunne åpnes i to tredjedeler av lengden.

Undersiden av balkonggulv skal underlegges krav til estetikk, jfr. § 1-8.

Retningslinjer: Hvilke byrom som omfattes av andre setning avgjøres av kommunen i behandlingen av den enkelte saken. Det vil særlig dreie seg om en del viktige gater, samt enkelte strøkstorg og parker av ulik karakter.

e) Forhager

Ut mot gateløp tillates private forhager eller felles forhager som ikke er tilgjengelige for offentligheten kun i overgangssonen mellom sentrumsformål og småhusbebyggelse samt ved boligbebyggelse utenfor 600 meters sone fra stasjonen. Ellers innenfor sentrumsformålet er dette forbudt ut mot gateløp. Det er tillatt med smale regnbed i møbleringssonen langs fasaden og bed for slyng- og klatreplanter, ved «grønne vegger» eller søyletrær og smale busker. Slike smale bed skal da suppleres med offentlige funksjoner som sitteplasser, sykkelstativ eller andre installasjoner.

§ 2-3.1.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser

a) Minste felles uteoppholdsareal

Ved detaljregulering skal det avsettes egnet uteoppholdsareal, jf. § 2-1.3.

b) Lekeplass og nærmiljøanlegg

Ved detaljregulering skal det som del av planen vises offentlig tilgjengelig lekeplass jf § 2-1.4.3, på minimum 1 000 m^2 for barn og unge innen 150 meter fra boliger i alle felt. For hver femtiende bolig utover 150 boliger stiger arealkravet med 50 m^2. Lekeplassene skal være tilrettelagt for variert lek, spill, aktivitet og opphold/rekreasjon på tvers av aldersgrupper, skal ligge på bakkeplan og ha trygge gangforbindelser til offentlig gang- og sykkelvei. Det stilles i tillegg krav om at det skal være et offentlig tilgjengelig ballfelt eller nærmiljøanlegg for fysisk

aktivitet på minimum 500 m^2 for barn og unge innen 500 meter fra boliger i alle felt. For hver femtiende bolig utover 175 boliger stiger arealkravet med 50 m^2.

Lekeplass og ballfelt/nærmiljøanlegg skal oppfylle kvalitetskravene som stilles til MUA i sentrumsformål, jamfør § 2-1.3. De kan inngå i beregningen av felles MUA dersom arealet ligger innenfor eget planområde/kvartal.

c) Krav til offentlig torg eller park

Areal tilsvarende minst 10 % av arealet som settes av til bebyggelse og anlegg skal settes av til offentlig torg eller park, på bakkeplan. Arealet skal være sammenhengende. Arealet skal omfattes av de samme kvalitetskrav som stilles til MUA i sentrumsformål, jf. § 2-1.3. Arealet inngår ikke i beregningen av MUA. Kravet om torg/park gjelder ikke for feltene som er omfattet av eget krav til park i § 2-3.2.1 niende ledd.

Areal avgitt til fortau, gatetun kjørevei eller lignende samferdselsformål, inngår ikke i beregningen av størrelsen, verken på torg/park eller byggetomt.

d) Gjennomføring av kravene i a, b og c):

Med unntak av lekeplass ved inngang kan krav til lekeplass, ballfelt/nærmiljøanlegg og torg/park innfris ved å sette av arealer innenfor eget planområde, ved oppkjøp og opparbeidelse av annet areal eller ved bidrag til opparbeidelse av annet areal. Dette skal avklares gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplan, samt gjennom utbyggingsavtale eller ved en avtale om gjennomføring. Arealene må ligge innenfor de angitte gangavstandene.

Retningslinje: Kravene etter a) og b) gjelder bare i reguleringsplaner som inneholder boligformål. Kravet etter c) gjelder i alle reguleringsplaner.

§ 2-3.1.5 Avfall

Avfallsløsning basert på føringene i § 2-1.2.4 skal gå fram av nye reguleringsplaner. Ved planlegging av vareleveranse og avfallshåndtering gjelder byromsnormen.

Ved planlegging av avfallsløsning skal kommuneplanens felt være minste planområde. Alle boliger innenfor feltet skal knyttes til samme avfallsløsning. Kommunen kan i tillegg kreve at det legges til rette for løsninger der flere nærliggende felt får felles løsninger for avfallshåndtering. I tilfeller der flere kvartal eller felt skal ha samlet løsning for avfallshåndtering, legges antatt samlet antall boliger til grunn for valgt løsning.

Alle prosjekter med mobilt avfallssug skal dimensjoneres på en måte som senere muliggjør enkel tilknytning til et stasjonært avfallssug felles for hele sentrumsområdet.

Det stilles krav til nedgravde brønner eller andre innebygde innsamlingsløsninger for glass- og metallemballasje, samt for papp og papir.

Retningslinje:
Ved bruk av mobile avfallssug skal det legges vekt på løsninger som begrenser antallet sugepunkt i et nærområde.

§ 2-3.1.6 Midlertidig bruk

For å legge til rette for økt aktivitet i sentrumsformålsområdet samtidig som feltene er under utvikling, kan kommunen tillate midlertidig bruk av ubebygd areal og eksisterende bygningsmasse i større grad enn i øvrige områder. Ved alle former for midlertidig bruk skal brannvern ivaretas. Bruksplan for gater og torg gjelder.

a) Midlertidig bruk av ubebygde areal

- Midlertidige lekeplasser kan tillates i påvente av at permanent løsning etableres. Det skal i så fall foreligge planer for den permanente løsningen og denne skal ferdigstilles innen et avtalt tidspunkt
- Midlertidige bygninger kan tillates oppført for 2 - 5 år, dersom bruksformålet er i tråd med reguleringsplanens formål og de bidrar til byomdannelse i tråd med kommunens langsiktige strategi for utviklingen i området.
- Midlertidig parkeringsplass er ikke tillatt. Det kan likevel vurderes tillatt for inntil to år dersom de plasseres i utkanten av eksisterende boligområder, nær hovedveinettet og ikke hindrer byomdannelsesprosjekter.

b) Midlertidig bruk av bygninger
- Ved midlertidig bruk til kontor, barnehage, ungdomshus eller andre kulturelle aktiviteter skal tilhørende uteområder brukes til lekeplasser eller andre allment tilgjengelige rekreasjonsformål.
- Oppdeling i flere midlertidige boenheter er ikke tillatt, men dersom annen midlertidig bruk ikke lar seg gjennomføre kan det vurderes tillatt for en begrenset periode.

§ 2-3.1.7 Tiltak på eksisterende småhus i påvente av utvikling
I uregulerte områder som i dag er bebygd med frittliggende småhusbebyggelse, og som i kommuneplanen er vist som framtidig sentrumsformål er det ikke tillatt med etablering av nye boenheter eller fradeling av nye eiendommer. Det er ikke tillatt å bygge på/til mer enn 50 m^2 BRA. Ellers gjelder kommuneplanens § 2-2.1 om frittliggende småhusbebyggelse.

§ 2-3.2 Framtidige områder for sentrumsformål - spesifikt for felt
§ 2-3.2.1 Sentrumsformål i Lillestrøm by

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF1	Bolig/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF2	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig
Felt SF3	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig
Felt SF4	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF5	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF6	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF7 A/B	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF8	Tjenesteyting/*Kontor/Bevertning*/Forretning/*Hotell*/Park
Felt SF9 A/B	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Innfartsparkering
Felt SF27A/B	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Forretning /Bolig/Park
Felt SF28 og SF30	Tjenesteyting/*Kontor/Bevertning*/Forretning
Felt SF10, SF11, SF12, SF 13, SF14, SF15, SF16, SF17, SF18, SF19, SF20, SF21, SF22, SF23, SF24, SF25, og SF26	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig/Park.
Felt SF32 A/B	*Kontor*/Tjenesteyting/Forretning/*Bevertning*/Kollektivknutepunkt

I feltene SF9A, SF9B, SF27A, SF27B, SF30, SF32A, SF32B, SF45 og SF46 tillates bygninger opp til 10 etasjer som spesifisert for hvert felt. I disse bygningene skal det være bysentrums- og publikumsfunksjoner på gateplan (1. etasje og 2. etasje/mezzanin) og i toppetasje. I disse bygningene skal det ikke være boliger.

I felt SF4 skal det sikres gangakse av høy kvalitet parallelt med Jonas Lies gate, i forlengelse av akse ved tinghuset.

I felt SF9A tillates maks høyde 10 etasjer på deler av feltet, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Det må sikres siktlinjer mot nord fra eksisterende boligbebyggelse sør for feltet. Innenfor SF9A skal bebyggelsen utformes slik at eldre bebyggelse i øst hensyntas særlig.

I felt SF9B tillates maks høyde 10 etasjer på deler av feltet, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Mot byrommet foran stasjonen tillates maks 3 etasjer.

Feltene SF10, SF14, SF17, SF21, SF22, SF24, SF25 kan ha større vekt på boligformål enn de øvrige feltene.

For felt SF16 og SF18-SF26 er det kun tillatt med inntil 1 000 m^2 BRA *detaljhandel* per felt i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, *samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.*

Felt SF17 skal omfattes av en felles detaljreguleringsplan. Innenfor SF17 skal bebyggelsen utformes slik at det sikres gode solforhold i Kirkeparken (G3).

I felt SF1, SF2, SF3, SF4, SF5, SF7, SF8, SF9, SF10, SF13, SF14, SF19, SF20 og SF32B skal reguleringsplaner inneholde en teknisk detaljplan for kollektivfelt og høystandard sykkeltrasé gjennom Lillestrøm til Kjeller. Det skal tilrettelegges for separering av gående og syklende. Samme krav gjelder SF 21-26 gjennom områdereguleringskravet for Lillestrøm Nord i § 1-2.2.

For felt SF21, SF22, SF23, SF24, SF25 og SF26 skal det etableres et sammenhengende brukbart areal til park på minimum 12 daa. Parken skal lokaliseres og avgrenses med kvaliteter som bidrar til en trygg, allmenn tilgjengelig uterom/møteplass. Parken skal etableres skjermet for vind, ha variert innhold og utforming, god materialbruk og estetikk, og legge til rette for allsidig bruk for ulike alders- og brukergrupper i alle årstider. Det skal være sol på minst halve parkarealet klokken 15 vårjevndøgn. Krav til park etter § 2-3.1.4 gjelder ikke i tillegg for disse feltene.

I felt SF27A tillates næringsbygg i vest, nærmest stasjonen, med maks høyde 10 etasjer på 50 % av bebyggelse med slikt formål, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Bebyggelse i Nesgata skal tilpasse seg småhusbebyggelse i nord.

I felt SF27B tillates næringsbygg i vest, nærmest stasjonen, med maks høyde 10 etasjer på 50 % av bebyggelse med slikt formål, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig.

I felt SF30 tillates for næringsbygg maks høyde 10 etasjer på deler av feltet. Innenfor SF30 skal bebyggelsen utformes slik at eldre bebyggelse hensyntas særlig.

I felt SF32A tillates maks høyde 10 etasjer på deler av feltet, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig.

I felt SF32B tillates maks høyde 10 etasjer på deler av feltet, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Bebyggelsen trappes ned mot Jonas Lies gate og plassen foran stasjonen.

I felt SF45 (Thon hotell) tillates for næringsbygg maks høyde på 10 etasjer, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Bebyggelse skal trappes ned mot byrommet i nord for å sikre gode solforhold der.

I felt SF46 (Shell) tillates for næringsbygg maks høyde på 10 etasjer, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Bebyggelse skal trappes ned mot eldre bebyggelse i vest.

§ 2-3.2.2 Sentrumsformål i Strømmen

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF31, SF33, SF34, SF35, SF36, SF38, SF39, SF40, SF42	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig

For feltene SF31, SF33, SF34, SF35, SF36, SF38, SF39, SF40, og SF42 er det kun tillatt med inntil 1 000 m^2 BRA *detaljhandel* per felt i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt *utsalg som krever kunde eller medlemskort for å få adgang.*

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF41	Tjenesteyting/Forretning/Bolig/*Bevertning/Kontor/*Kollektivknutepunkt

For felt SF41 er det særlig viktig at knutepunktfunksjonen opprettholdes ved at gangforbindelsene er tydelige og trygge, samt at oppholdsarealer og ventearealer (perrong og bussholdeplass) integreres og opparbeides med utbyggingsprosjektet. *Bevertningen kan med fordel henvende seg til de ventende, slik at også disse arealene fremstår som urbane.*

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF44	Forretning/*Kontor/*Tjenesteyting/*Bevertning*/Badeanlegg/Bolig

Andel forretning kan kun utgjøre inntil 10 % av samlet bruksareal i feltet.

§ 2-3.2.3 Sentrumsformål i Sørumsand, Fetsund og Frogner
For Sørumsand er underformål nærmere definert i områdereguleringsplan.

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF47 Sørumsand næringspark vest	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig

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

SF48 - Noractorområdet: Før igangsettingstillatelse skal gangbro over jernbanen til Orderudjordet være prosjektert. Detaljplan for området skal legge til rette for at gangbroa kan bygges.

For Frogner og Fetsund fremgår underformål av detaljreguleringsplaner.

§ 2-4 Område for bebyggelse og anlegg - tjenesteyting

- Nytt felt T3 - *Barnehage* på Magasintomta ved Garderåsen. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.
- Felt BOP2 og BOP5 ved Bingsfoss ungdomsskole. Parkering skal være under bebyggelsen. Sambruk av parkering skal vurderes.

§ 2-5 Næring

Næringsområdene skal ha minimum 50 % BYA eller mer. Næringsformål i skrånende terreng kan ha ned til minimum 45 % BYA.

Reguleringsplaner skal redegjøre for, og vurdere, energitekniske løsninger for planområdet og synliggjøre de miljømessige konsekvensene. Ved regulering av næringsarealer skal behovet for ladeinfrastruktur og fyllestasjoner for hydrogen og biogass for næringstransporten utredes og behovet sikres ved at det etableres tilstrekkelig og hensiktsmessig infrastruktur.

Felt N2: *Ladepark* på Skedsmokorset. Området skal brukes til hydrogen- og hurtigladere.

Felt BN27 (Karoline Eggens vei 2-6) – utvidelse av BN8: Området skal brukes til *verksted og lager.* VA-ledningsnett må oppgraderes. Grønnstruktur mot Lindebergveien skal inngå i reguleringsplan.

Felt BN5: Bjørkemoen Næring. Før utbygging skal Bjørkemoen massemottak være ferdigstilt. Før utbygging skal adkomst til Trondheimsveien og gang- og sykkelvei langs Trondheimsvegen fra gang- og sykkelvei ved Lindeberg til Ullensaker grense være opparbeidet. *Det skal ikke være arbeidsintensiv næring*. Utbyggingen inkluderer mottak av masser. Det tillates ikke handel eller *servicefunksjoner rettet mot privatmarkedet*.

Retningslinje: Før igangsettingstillatelse til utbygging av næringsbygg på Bjørkemoen bør dyrkbart areal mellom næringsområdet og E6 dyrkes opp

§ 2-6 Idrettsanlegg

Felt IA1: Golfbane på Vigernes
Ved detaljregulering av IA1 må hele golfbanen omfattes av ny reguleringsplan. Reguleringsplanen må vurdere risiko og sårbarhet i området både når det gjelder vannkvalitet, naturområdet og dyreliv. Gjennom reguleringsplanen skal det sikres at driften av området ikke bidrar til økt forurensing i sårbare områder eller skaper ubalanse i dyre- og planteliv. Det skal legges til rette for at området kan tilbakeføres til LNF og vurderes om det skal opprettes et fond for dette.

Felt IA2/G5: Idrettsanlegg på Nordbyjordet
Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet skal det foreligge matjordplan.
Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal følgende være opparbeidet: Beplantningsbelte i G5, adkomstvei fra rundkjøring i fv.158 Nordbyveien, gang- og sykkelvei som forbinder Nordens vei med Solvangen, gang- og sykkelvei som forbinder Nordens vei med gang- og sykkelvei ved Nitelva inkl. tilrettelagt krysning av Nordbyveien. Det skal vurderes undergang under Nordbyveien eller krysning i plan. Ved regulering av IA2/G5 Idrettsanlegg på Nordbyjordet skal gang- og sykkelvei føres innenfor byggeformålet, langs dets yttergrense. Grense mellom LNF-formål og byggeformål kan i reguleringsplan vurderes tilpasset i øst mot Nitelva for å legge til rette for bedre landbruksdrift, bedre idrettsareal og optimalisering av gang- og sykkelvei mht. målpunkter og stigningsforhold. Det er en forutsetning at arealer som byttes mellom idretts- og LNF-formål er likeverdige i størrelse.

Felt IA4: Idrettsanlegg på Fribergjordet. I detaljreguleringsprosessen skal inngrepets omfang søkes begrenset, slik at deler av arealet fortsatt kan brukes til jordbruk.

IA9: Hvalstjern. Må tilkoples VA-ledningsnett når ny ledning legges nær anlegget. Tilrettelegging for senere tilbakeføring av dyrkbar mark skal vurderes i reguleringsplan. Terrenginngrep må ha størst mulig avstand til vannet i øst.

§ 2-7 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

- Felt AB1 - Tillatt arealformål: Renovasjonsanlegg
- Felt AB2 og AB3 - Tillatt arealformål: Godsterminal
- Felt AB4 - Tillatt arealformål: Sigevannsanlegg.
- Felt AB5 - Tillatt arealformål: Vann- og avløpsanlegg.
- Felt BAB 8 Bjørkemoen - Tillatt arealformål: Massemottak
- Felt BAB11 og BAB 12 Armoen - Tillatt arealformål: Masseuttak
- Felt BAB 15 Ausenfjellet - Tillatt arealformål: Trafostasjon
- Felt BAB 16 Asak - Tillatt arealformål: Massemottak
- Felt BAB 17 Tertittveien - Tillatt arealformål: Massemottak: Tertittvegen skal oppgraderes/utvides før igangsettingstillatelse.
- Felt BAB 18 Snødeponi Borgenveien – tiltak for å beskytte mot avrenning og forsøpling skal inngå i reguleringsplan
- Felt BAB 19 Vannbehandlingsanlegg ved Hammern – ny naturtypekartlegging må gjennomføres i reguleringsplan

§ 2-8 Grav- og urnelund

GU3 Frogner kirkegård - utvidelse: geotekniske sikringstiltak skal inngå i reguleringsplan. Reguleringsplan skal vise trinnvis utbygging.

§ 2-9 Område for bebyggelse og anlegg – Kombinerte formål

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt KF1 (OBOS-tomta)	Tjenesteyting/*Kontor*/Boligbebyggelse
Felt KF2 (Nesa Nord)	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/Idrettsstadion/Bolig
Felt KF3 (ved Sogna)	Tjenesteyting/Bolig
Felt KF4 (Strandveien)	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig
Felt KF5 (Skjærvaveien)	Forretning//Tjenesteyting/Bolig
Felt KF6 (ved Skedsmohallen)	Idrettsstadion/ Tjenesteyting/*Kontor*
Felt KF7 (langs Fv.382, Rolf Olsens vei)	*Industri/lager/energianlegg*
Felt KF8 (Kjeller v/ trafikkstasjonen)	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting
Felt KF9 og KF11 (Kjeller, FFI og IFE)	*Kontor*/Tjenesteyting
KF10 (Leirsund)	Forretning/Bolig
Felt KF13 (Valstad ved Valstadsvingen)	Forretning/*Industri/Lager. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.*
Felt KF14	Forretning/*Industri/Hotell/Bevertning. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.*
Felt KF15 og KF16 (Hvam)	Forretning/*Industri. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.*

Felt KF17 (Lahaugmoen)	Næringsbebyggelse, offentlig og privat tjenesteyting, forretning og Samferdselsanlegg - Lufthavn
Felt KF18 (Brånåslia)	*Forretning for plasskrevende varer med tilhørende kontor/Industri*
Felt KF19 (Skedsmokorset sør)	Forretning/*Kontor/Bevertning*
Felt KF20 (Skedsmokorset sør)	Forretning/*Kontor/Bevertning/*Tjenesteyting/Bolig
Felt KF21, KF22, KF23, KF24, KF25 (Skedsmokorset)	Forretning/Bolig
Felt KF26 (Skedsmokorset)	Forretning/Tjenesteyting/Bolig
Felt KF27 (Svineavlstomta)	Forretning/*Industri*/Næring/*Lager/Bevertning Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.*
KF28 (Skjettentoppen)	Bolig/Forretning*/Bevertning*/Tjenesteyting
KF29 Skjærvaveien 8-20	Bolig/forretning/*kontor/*tjenesteyting
KF30 Skjærvavn 2-6	Bolig/forretning/*kontor*
KF12 (ved Sørumsand idrettspark)	Idrett/tjenesteyting
KF31 Blaker sentrum (Blaker aldershjem)	*Kontor*/bevertning/bolig
KF32-36 Lørenfallet sentrum	Forretning/*kontor/bevertning*/bolig
KF37 Lørenfallet sentrum (gbnr.214/43)	Forretning/*kontor/bevertning/bensinstasjon*/bussparkering
KF 38 Sørumsand Næringspark øst	Bolig/*kontor/bevertning*/tjenesteyting

§ 2-9.1 Generelle bestemmelser for visse felt for framtidige kombinerte formål
Følgende bestemmelser gjelder i felt KF1, KF2, KF3, KF4 og KF5, KF29, KF30.

§ 2-9.1.1 Avgrensing av planområdet
Ved avgrensing av planområdet for detaljreguleringsplaner innenfor felt for kombinerte formål som er omfattet av § 2-9.1, er kommuneplanens felt minste reguleringsenhet.

§ 2-9.1.2 Plassering av funksjoner
Det tillates ikke boliger i 1. etasje innenfor en avstand på 600 meter fra Lillestrøm og Strømmen stasjon. Det tillates heller ikke boliger i 1. etasje ut mot gågater, bytorg og strøkstorg.

§ 2-9.1.3 Formgivning og volumer

a) Byggehøyder

Føringene i 2-3.1.3 a) gjelder tilsvarende her.

b) Leilighetsstørrelser

Føringene i 2-3.1.3 c) gjelder tilsvarende her, med eneste forskjell at minst en av fem av leilighetene som er større enn 75 m^2 BRA skal være større enn 95 m^2 BRA.

c) Balkonger

Føringene i 2-3.1.3 d) gjelder tilsvarende her.

2-9.1.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser

a) Minste felles uteoppholdsareal

Ved detaljregulering skal det avsettes egnet uteoppholdsareal, jf. § 2-1.3.

b) Lekeplass og nærmiljøanlegg

Det stilles krav om lekeplass og ballfelt/nærmiljøanlegg tilsvarende kravet for sentrumsformålsområdet i 2-3.1.4 b). Minstestørrelsene er imidlertid henholdsvis 1200 m^2 og 600 m^2.

c) Krav til torg/park

Føringene i 2-3.1.4 c) gjelder tilsvarende, med det unntak at det ikke er krav om at torg/park skal være offentlig. Arealet kan også være felles, men tilgjengelig for allmennheten.

d) Gjennomføring av kravene i a, b og c)

Føringene i 2-3.1.4 d) gjelder tilsvarende.

§ 2-9.1.5 Avfall

Føringene i 2-3.1.5 gjelder tilsvarende.

§ 2-9.1.6 Midlertidig bruk

Føringene i 2-3.1.6 gjelder tilsvarende.

§ 2-9.1.7 Tiltak på eksisterende småhus i påvente av utvikling

Føringene i 2-3.1.7 gjelder tilsvarende.

§ 2-9.2 Framtidige områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål – Feltbestemmelser

Tillatte arealformål fremgår av tabell under § 2-9.

§ 2-9.2.1 Bestemmelser som er felles for enkelte felt

Innenfor felt KF2, KF4, KF8, KF21-KF23 er det *kun tillatt med inntil 1 000 m^2 BRA detaljhandel per felt* i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, *samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.*

Innenfor felt KF1-KF4, KF8-KF27 skal det på minimum 20 % av feltarealet for det enkelte felt etableres et sammenhengende og brukbart areal til park/torg. I felt KF4 skal park/torg lokaliseres i tilknytning til elvebredden.

§ 2-9.2.2 Felt for kombinerte formål i Lillestrøm by

Som del av områdereguleringsplan for felt KF2 (Nesa nord) skal det utredes gode, overordnede forbindelser for kollektivreisende, gående og syklende mellom planområdet og Lillestrøm stasjon. Løsningene skal bedre kommunikasjonen mellom sydområdet og sentrumskjernen i Lillestrøm.

I felt KF4 skal det inngå areal til *skole, barnehage og* flerbrukshall

I felt KF5 skal det inngå areal til *5 avdelingsbarnehage.*

I felt KF29 (Skjærvaveien 8 – 20) skal det inngå areal til *8 avdelingsbarnehage*. Krysset Skjærvaveien/Skjettenveien skal oppgraderes og ny gangbru i Skjærvagapet være tatt i bruk før igangsettingstillatelse gis på feltet. Kapasitet på pumpestasjon og VA-ledningsnett må oppgraderes.

I felt KF30 (Skjærvaveien 2 -6): Krysset Skjærvaveien/Skjettenveien skal oppgraderes og ny gangbru i Skjærvagapet være tatt i bruk før igangsettingstillatelse gis på feltet. VA-ledningsnett må oppgraderes, og spillvann kan ikke føres til gammel avløpsfellesløsning.

§ 2-9.2.3 Felt for framtidige kombinerte formål på Leirsund
I felt KF10 er det tillatt med følgende kombinerte arealformål: Forretning/Bolig. *Forretning skal være detaljhandel i form av nærbutikk for Leirsund.*

§ 2-9.2.4 Felt for framtidige kombinerte formål i Blaker
I felt KF31 (Blaker aldershjem) er følgende tillatt:

1) Eiendommen skal reguleres til boligformål med *små og mellomstore leiligheter.*
2) Det skal vurderes å legge til rette med *fellesrom til undervisning, utstilling, møter og overnatting.*
3) Det skal legges til rette for at det kan etableres næring som kafe/kiosk og servicetjenester i 1.etasje.
4) Fasadene skal være åpne, varierte og henvende seg til alle sider uten å fremstå med en tydelig bakside.
5) Uteområdet skal opparbeides med høy kvalitet, beplantning og offentlig/private uteoppholdsarealer med sitteplasser.
6) Det skal etableres møteplass for barn og unge/lekeplass i sentrum.

I felt KF39 (ved Krokstad Miljøpark) er følgende tillatt:
Masseuttak, massemottak, næring og snødeponi
Virksomhetene kan ikke være arbeidsplassintensive. Det må tas hensyn til ørretførende bekk i området. Området må tilknyttes offentlig vann og kloakk.

§ 2-9.2.5 Felt for framtidige kombinerte formål i Sørumsand
Sørumsand idrettspark KF12: I felt KF12 skal bruk av overskuddsvarme fra MIRA til oppvarming vurderes.

For skole: deler av Vestbyveien og Sollia/Parkveien utvides før brukstillatelse. Hoveddelen av parkering skal være under bebyggelsen. Areal for buss, drop-offsone og varelevering må være opparbeidet før brukstillatelse. Areal til skolehage skal inngå. Før igangsettingstillatelse må idrettsparken utvides mot vest.

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

Kapittel III Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 3

§ 3-1 Vei - Torg

Torg 1 (Plassen nord for Lillestrøm stasjon)
Torg 2 (Plassen sør for Lillestrøm stasjon)
For Torg 1 og Torg 2 stilles det krav om felles reguleringsplan. I reguleringsplanen skal hensyn til taxiholdeplass, korttidsparkering og offentlig sykkelparkering ivaretas.

§ 3-2 Støyskjerming langs vei

Søknad om støyskjerming skal inneholde en estetisk vurdering hvor materialvalg, utforming, omfang og fargevalg sees i sammenheng med omgivelsene. Løsninger som naturstein, tørrmur, gabioner og levende, grønne vegger skal vurderes. Materialer som reflekterer sollys tillates ikke

Retningslinje: Grønne, vegetative tiltak slik som hekker, beplantede vegger e.l. skal prioriteres. For å håndtere avrenning fra vei skal det søkes etablert naturlig fordrøyning ved beplantede grøfter der opphøyde kummer kan ta inn overskuddsovervann ved behov

Kapittel IV Grønnstruktur

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 3

§ 4-1 Grønnstruktur

§ 4-1.1 Utforming og bruk av arealene
I grøntstruktur uten nærmere angitt underformål skal arealene videreutvikles i tråd med dagens bruk. Det tillates opparbeidelse av turveier, turstier, belysning, utsiktsplasser, benker og bord. Det kan tillates oppført bygninger som fremmer allmenhetens bruk av friområdene. Det skal legges til rette for at arealene blir bevokst med flersjiktet vegetasjon.

Arealformålet kan medføre økt kvalitet i uterom med tanke på lokal overvannshåndtering, vegetasjonsbruk og biologisk mangfold.

For underformålene «blågrønn struktur», «naturområde», «turdrag», «friområde», «park» og «overvannstiltak» er det angitt egne bestemmelser.

Generelle bestemmelser og retningslinjer er gitt i § 1-9.1.

§ 4-1.2 Omdisponering
Innenfor grøntstrukturen tillates ikke utbygging eller andre tiltak enn det som går fram av § 4-2. I særskilte tilfeller kan kommunen likevel tillate at hele eller deler av eiendommer som i kommuneplanen er satt av til grønnstruktur, omreguleres til utbyggingsformål.
Forutsetningen er da at annet areal reguleres til grøntstruktur og opparbeides slik at grønnstrukturen i planområdet, etter kommunens skjønn, framstår som klart mer attraktivt for et mangfold av brukere enn før omdisponeringen.

§ 4-2 Bestemmelser for ulike underformål innenfor grøntstrukturen

§ 4-2.1 Blågrønn struktur
Arealformålet er aktuelt å bruke for å kunne møte klimaendringer med flom og overvannsproblematikk, og brukes der blågrønne strukturer bidrar til å demme opp, fange opp og/eller lede overvann. Det kan i reguleringsplan også blir detaljert som «vannspeil» eller «dam», dersom disse er planlagt/opparbeidet slik at de tar opp regnvann/avrenning fra overflater.

Bruk av blågrønn struktur er uavhengig av kapasiteten i overvannsnettet. Planlegging av blågrønn struktur skal skje gjennom en samordning av terrengforming, fallforhold, materialvalg, vannhåndtering, rekreasjon, lek, ferdsel, flora og dyreliv.
Blågrønn struktur skal tegnes, beregnes og beskrives av fagkyndig hos forslagsstiller, og må godkjennes av fagansvarlig i kommunen.

Formål med arealformålet er å synliggjøre vannets betydning både på kommune- og reguleringsplan. Dette gjøres for å kunne møte nye klimautfordringer med flom og overvannsproblematikk i byer og tettsteder.

§ 4-2.2 Naturområde
I feltene skal eksisterende naturpreg og terreng bevares, gjerne med opprinnelig stedegen vegetasjon. Området bør ha stort vegetasjonsmangfold, ivareta eksisterende fauna og eventuelle blågrønne kvaliteter. Det kan tillates enkel tilretteleggelse for ferdsel. Store inngrep i eksisterende terreng tillates ikke.

§ 4-2.3 Turdrag
Feltene skal brukes til eksisterende og nye turveier/turstier og løypenett (vinterstid og sommerstid). Turveier skal normalt være gruset, etableres med bredde på 2,5 meter og ha belysning. Turstier skal være enklere opparbeidet enn turveier.

Retningslinje: Turdragene koble kommunens sentrale deler mot omkransende LNF-områder, marka og nabokommunene. Nye turdrag bør ha minimumsbredde på 30 meter.

§ 4-2.4 Friområde
I disse feltene er det eksisterende og nye grønnstrukturarealer som skal være attraktive for rekreativ bruk. Friområder skal være tilrettelagt/opparbeidet for aktiv lek, fysisk aktivitet, opphold og ferdsel. Områdene kan ha naturlig eller kultivert trevegetasjon og terrengutforming bør i visse tilfeller forsterkes for å tåle stor bruk. I friområdene tillates opparbeidelse av turveier, turstier, belysning, utsiktsplasser, benker og bord. Det kan tillates oppført bygninger som fremmer allmenhetens bruk av friområdene.

§ 4-2.5 Park
Parker skal ha stor grad av opparbeidelse, med krav til høy kvalitet og standard. Parkene skal utformes slik at de fremstår som gode sosiale møteplasser. De skal ha variert utforming av naturlig og kultivert grønnstruktur, og aktiviteter for ulike aldersgrupper av befolkningen. Byromsnormens retningslinjer for parker skal legges til grunn for utformingen.

§ 4-2.6 Overvannstiltak
Arealformålet er aktuelt å bruke for å kunne møte klimaendringer med flom og overvannsproblematikk, og brukes der vegetative overvanntiltak bidrar til å infiltrere, fordrøye og/eller lede overvann til resipient. Formålet overvannstiltak kan utdypes videre i reguleringsplan ut fra type vannhåndtering i form av infiltrasjon, fordrøyning og avledning.

Bruk av «overvannstiltak» er uavhengig av kapasiteten i overvannsnettet. Planlegging av «overvannstiltak» vil måtte skje gjennom en samordning av terrengforming, fallforhold, materialvalg, vannhåndtering, rekreasjon, lek, ferdsel, fora og dyreliv.

Overvannstiltak skal tegnes, beregnes og beskrives av fagkyndig hos forslagsstiller, og må godkjennes av fagansvarlig i kommunen.

§ 4.3 Bestemmelser for konkrete felt innenfor grønnstrukturen

§ 4-3.1 KGS1, Stortorvet.
Kombinerte grøntstrukturformål: Grønnstruktur /park.
Det tillates underjordisk parkeringskjeller under hele feltet. Dagens overflateparkering skal fjernes.

§ 4-3.2 KGS2, Kvartalet mellom Jernbanegata, Nesgata og Fabrikkgata.
Kombinerte grøntstrukturformål: Forretning/*Kontor/*Tjenesteyting/*Bevertning/*Bolig/Park

Kapittel V Forsvaret

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 4

§ 5-1 Krav til kommunedelplan for Kjeller flyplass

Det er krav til kommunedelplanen i § 1-3.2.

§ 5-1.1 Nye veianlegg
Kommunedelplanen skal vise rv. 22 Fetveien mellom Holtveien og Aleksander Kiellands gate. Dette inkluderer feltutvidelse og løsning for kollektivtrasé mellom Kjeller og Lillestrøm sentrum samt tosidig, separert løsning for gående og syklende.

Planen skal følges av en overordnet plan for veinett i planområdet, inkludert kollektivnett og gang- og sykkelveinett.

§ 5-1.2 Overvannshåndtering
Planen skal inneholde løsninger som sikrer bekkeåpninger og åpen håndtering av overvann.

§ 5-1.3 Ny gatestruktur og plassering av byrom
Til kommunedelplanen skal det følge et byromprogram som viser nye byrom (torg, parker og gater). Byromnormen skal legges til grunn for utformingen av disse.

§ 5-1.4 Ny grønnstruktur og grønne forbindelser
Kommunedelplanen skal vise grønnstruktur som et sammenhengende område for kombinert park og idrettsanlegg rundt overvannskanal. Størrelsen på parkområdet skal være minimum 200 daa.

Det skal etableres minimum tre turveiakser, en nord-sør, og to i øst-vest retning over flyplassområdet.

Det skal legges inn grønnstruktur som skal bidra til «den grønne ringen» rundt Lillestrøm by, jf. forslag til byutviklingsplan for Lillestrøm by.

§ 5-2 Miljøopprydning

Tiltakshaver må kartlegge og dokumentere all forurensning på flyplassområdet før behandling av forslag til kommunedelplan.

Tiltakshaver må fjerne eller sørge for tilstrekkelig sikring av all forurenset grunn innenfor felt for bebyggelse og anleggsformål før det kan gis igangsettingstillatelse.

Kapittel VI Landbruks, natur- og friluftsformål

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5

§ 6-1 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)

Informasjon: I områder avsatt til LNF-formål er det kun tillatt med bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruk-, natur- og friluftsformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag og stedbunden næring.

Generelle bestemmelser i kapittel 1 og kapittel VIII om hensynssoner gjelder for alle tiltak i LNF-området.

Retningslinje: Ved søknad skal det redegjøres for hvilke friluftslivs- og naturinteresser som finnes i området, og hvordan det er tatt hensyn til disse.

For oversikt over kulturminneinteresser i LNF-områder, sjekk kommunens temakart. Tiltak i LNF-områder skal oversendes regionale kulturminnemyndigheter slik at de kan vurdere om det finnes ukjente automatisk fredete kulturminner som vil bli berørt.

§ 6-1.1 Driftsbygninger

Retningslinjer:
Behov for driftsbygning skal vurderes i samsvar med jordlova.

Ved vurdering av om bruksendringer av landbruksbygg er i samsvar med LNF – formålet skal den til enhver tids gjeldende veileder til plan og bygningsloven legges til grunn.

§ 6-1.2 Kårboliger

Retningslinjer:
Behov for kårbolig vurderes av kommunen. Kårboliger skal oppføres i tilknytning til gårdstunet uten å berøre dyrka jord.

§ 6-1.3 LNF-områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse
Unntak fra byggeforbud gjelder for eksisterende bebygde eiendommer i LNF-området som fremgår av opplisting i vedlegg i) og tilhørende temakart. Det skal ikke bygges på dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite), myr, områder med viktige kartlagte naturtyper og arter og hensynssoner for vannforsyning. Der vedlegg i) viser treff for andre arealkonflikter skal det dokumenteres i søknad om tillatelse til tiltak at hensyn er ivaretatt.

§ 6-1.3.1 LNF-områder med eksisterende spredt boligbebyggelse
På eksisterende boligeiendommer i LNF-område kan det oppføres påbygg, tilbygg og andre mindre tiltak, samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Garasjer og uthus kan oppføres med bruksareal inntil 50 m2 på egen eiendom innenfor 25 meter fra boligens yttervegg. Nye boenheter, herunder sekundærleiligheter, tillates ikke opprettet. Tillatt grad av utnytting for eksisterende boligeiendommer i LNF-område skal ikke overstige 20% BYA, boligens areal skal ikke overstige 400 m2 BRA.

§ 6-1.3.2 LNF-områder med eksisterende spredt fritidsboligbebyggelse
Oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det kan oppføres tilbygg og/eller anneks med inntil 50 % av økning av opprinnelig bruksareal (BRA), på egen eiendom innenfor 25 meter fra fritidsboligens yttervegg. Dersom utvidelsen skjer etappevis, skal utvidet areal samlet ikke overskride begrensningene i punktet foran. Grad av utnytting på fritidseiendommen skal ikke overskride 100 m2 BRA og 100 m2 BYA totalt.

§ 6-1.4 LNF-områder der det tillates nye boenheter i spredt boligbebyggelse

Innenfor området Fossum LSB1 kan det tillates inntil 3 nye boenheter i planperioden (12 år).
Innenfor området Monsrud LSB2 kan det tillates inntil 3 nye boenheter i planperioden (12 år).
Innenfor området Gansdalen LSB3 kan det tillates inntil 12 nye boenheter i planperioden (12 år).

Følgende vilkår gjelder:

6-1.4.1 Terrenget skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1: 3

6-1.4.2 Det skal ikke bygges på dyrket mark eller vel arrondert dyrkbar mark. Det skal avsettes en buffersone på minimum 15 meter mellom ny eiendom og dyrket mark.

6-1.4.3 Nye byggetiltak skal ikke komme i konflikt med naturverdier eller kulturminner. Søknad om fradeling eller boligbygging i LNF-områder som kan berøre kulturminner, må sendes Kulturminnemyndigheten til uttalelse.

6-1.4.4 På gårdstun og i en 100-meters sone rundt det som er gårdstunets naturlige avgrensning er fradeling ikke tillatt.

6-1.4.5 Fradeling er ikke tillatt nærmere eksisterende turveger og kartfestede stier enn 20 m.

6-1.4.6 Når det på en eiendom A er gitt tillatelse til å fradele en boligeiendom B, skal det på den eiendom B foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligen før det kan gis tillatelse til å oppføre ny bolig eller fradele ytterligere en ny boligeiendom fra eiendom A eller B.

Informasjon:
Avkjørsel skal lokaliseres med tilknytting til kommunal vei, eller ved utvidet bruk av eksisterende avkjørsel i samsvar med rammeplanen for avkjørsler.

Avløp må være sikret på lovlig måte gjennom tilknytting til kommunalt ledningsnett eller ved utslippstillatelse for separat avløpsanlegg.

Kapittel VII Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 6

§ 7-1 Vassdrag

Alle inngrep i selve vassdragene krever reguleringsplan.
Differensiert vassdragsforvaltning følger av § 1-14.6.

Retningslinje: Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag gjelder i og nær vassdrag. Hensikten er å hindre fysiske tiltak som medfører eller kan medføre fare for forringelse av produksjonsmulighetene for fisk og andre ferskvannsorganismer. Statsforvalteren er myndighet etter forskriften.

Kapittel VIII Bestemmelser til hensynssoner

§ 8-1 Faresoner og sikringssoner (pbl § 11-8 a)

§ 8-1.1 Hensynssone – sikring. Vannforsyning, H110_1 og H110_2

I hensynssone for reservevannsforsyning for Dalen vannverk ved Mjøsjøen H110_1 gjelder følgende:

- Det tillates ikke å legge inn vann i fritidsboliger, garasjer og uthus (nye anlegg)
- Ved rehabilitering av avløpsanlegg for eksisterende boliger skal det tas hensyn til reservevannskilden ved valg av ny avløpsløsning.
- Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs.
- Det er ikke tillatt å slippe ut avløpsvann fra bobiler eller lignende.
- Ved oppføring eller endring av landbruksbebyggelse skal det tas hensyn til reservevannkilden

I hensynssone for drikkevannsforsyning for Dalen vannverk ved Vestre Jarsjø H110_2 skal det ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet. Dette gjelder for eksempel bygge- og anleggsvirksomhet som massemottak/uttak, veganlegg, bakkeplanering, alle typer grøfter og annet gravearbeid som ikke har med vannverkenes anlegg og drift å gjøre er forbudt i hensynsonen. Dette gjelder også lagring og annen aktivitet som kan medføre skadelig avrenning, herunder lagring av drivstoff. Ved skogsdrift skal det tas hensyn til drikkevannskilden.
All aktivitet, der det kan være tvil om forurensningsfare, skal forelegges kommunal drikkevannsmyndighet og vannverkseier før aktivitet kan tillates. For alle tiltak som kan få konsekvenser for drikkevannskvaliteten skal det utarbeides en konsekvensanalyse som belyser om tiltaket har påvirkning på vannmengde og -kvalitet både under utførelse og etter tiltaket er ferdig.

For allmenhetens aktiviteter gjelder følgende for enhver som ferdes eller oppholder seg innenfor 50 meter fra Vestre Jarsjø (pbl § 11-11.6):

- Det er ikke tillatt å sette opp telt, hengekøye, eller på annen måte slå leir.
- Det er ikke tillatt å bade eller på annen måte oppholde seg i vann. Dette gjelder også husdyr.
- Det er ikke tillatt å fiske, pilke, krepse, vade, benytte båt eller andre fremkomstmidler i vann, vaske gjenstander, eller utføre lignende aktiviteter i Vestre Jarsjø og tilførselsesbekk.
- Det er ikke tillatt å slippe ut helseskadelige væsker og stoffer eller avløpsvann.

Tilsvarende restriksjoner mot tiltak og aktiviteter trer i kraft for Mjøsjøen H110_1 ved beredskapstilfeller der vannet skal benyttes som drikkevannskilde.

§ 8-1.2 Hensynssone – sikring. Vanninntak i Glomma, H110_3
Innenfor hensynssone sone H110_3 skal det tas hensyn til drikkevannsinntakene for NRVA ved Hammern/Sørumsand. Dette gjelder særskilt for massemottak, masseuttak, snødeponier og tiltak i områder der det potensielt kan være forurenset grunn. Det gjelder også andre tiltak som kan føre til erosjon og utslipp i anleggsperioden.

Retningslinje:
Plan-, bygge- og konsesjonssaker som kan føre til risiko for forurensning av drikkevann skal forelegges NRVA til uttalelse.

NRVA skal varsles ved akutt forurensing innenfor hensynssonen, eller ved mistanke om potensiell akutt forurensning.
Ved fylkesvei 171 Haldenveien - Bingsfoss bru er veitrafikkulykker en forurensningsrisiko. Det bør skiltes med hensyn til «nedslagsfelt for drikkevann» med alarmtelefonnummer.

§ 8-1.3 Hensynssone – sikring. Jernbanetunell, H130_1
Innenfor sone H 130 (eksisterende tunneltrasé for jernbane) tillates ikke bygge- og anleggstiltak som kan påvirke tunnelen uten at det foreligger tillatelse fra berørt samferdselsmyndighet. Dette gjelder alle tiltak som innebærer betydelige inngrep i grunnen, herunder sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner.

§ 8-1.4 Hensynssone – sikring. Miljøsone/byggegrense langs E6, H130_2
Langs E6 skal det være en miljøsone/byggegrense som vist på plankartet. Byggeforbudsonen gjelder ikke for næringsformål som er avsatt i kommuneplankartet. Tilbygg, påbygg, ombygging og gjenoppbygging av boliger og nye garasjer i eksisterende boligområder tillates, men ikke nye boenheter.

§ 8-1.5 Hensynssone – sikring. Sentralrenseanlegg og vannforsyningsanlegg, H190_1 – H190_3
Innenfor H190 skal det tas hensyn til renseanlegg eller vannforsyningsanlegg under bakken. Dette gjelder særskilt ved betydelige inngrep i grunnen, herunder sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner.

Retningslinje: Plan-, bygge- og konsesjonssaker innenfor hensynssonen skal forelegges NRVA til uttalelse.

§ 8 -1.6 Hensynsone – sikring. Vannforsyningsanlegg - drikkevannsbasseng, H190_4 - H190_16
Innenfor hensynssonen tillates ikke plassering av bygg, sprengningsarbeider eller andre tiltak som kan komme i konflikt med hensyn til drikkevannsbassenget.

§ 8 -1.7 Hensynsone – sikring. Vannforsyningsanlegg - hovedledninger, H190_17
Innenfor hensynssonen skal det tas hensyn til renseanlegg eller vannforsyningsanlegg under bakken. Dette gjelder særskilt ved plassering av bygg, sprengningsarbeider, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner.

Retningslinje: Plan-, bygge- og konsesjonssaker innenfor hensynssonen skal forelegges NRVA til uttalelse.

§ 8-1.8 Hensynssone – fare. Kvikkleire, H310
Undernummerering av faresoner for kvikkleire samsvarer med NVEs nummerering av de tilsvarende faresonene.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

§ 8-1.9 Hensynssone – fare for flom i Glomma, Nitelva og Leira sør for Leirsund bru H320_1
Innenfor hensynssonen er det fare for flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde. Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen skal tiltak etter sikkerhetsklasse F1 og F2 plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i henhold til teknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og tilhørende veiledning. NVEs retningslinjer

2/2011 ”Flaum og skredfare i arealplanar” skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

Ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b) d), g), k), l) og m) innenfor hensynssonen må det utarbeides reguleringsplan, dersom området ikke allerede er regulert eller inntatt i kommuneplanbestemmelsene § 2-2.1.

Innenfor hensynssonen skal avløp og vannforsyning ha tilbakeslagsventil.

§ 8-1.10 Hensynssone – fare for flom i Leira nord for Leirsund bru H320_2
Innenfor hensynssonen er det fare for flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde.. Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen skal tiltak etter sikkerhetsklasse F1 og F2 plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i henhold til teknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og tilhørende veiledning. NVEs retningslinjer 2/2011 ”Flaum og skredfare i arealplanar” skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

Ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b) d), g), k), l) og m) innenfor hensynssonen må det utarbeides reguleringsplan, dersom området ikke allerede er regulert eller inntatt i kommuneplanbestemmelsene § 2-2.1.

Innenfor hensynssonen skal avløp og vannforsyning ha tilbakeslagsventil.

Retningslinje: Hensynssonen har ikke tatt høyde for nødvendig sikkerhetsmargin/klimapåslag på 20 %. Merk at for tiltak her vil også krav i TEK17 § 7-2 gjelde.

§ 8-1.11 Hensynssone – fare. Flom langs Sagelva, H320_3
Innenfor hensynssonen er det fare for oversvømmelse/flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde. Tiltak etter sikkerhetsklasse F2 200-års flom, jf. TEK17 § 7-2, tillates ikke, uten at disse er beregnet til å tåle belastning fra 200-års flom/tilstrekkelig flomsikring er etablert I større byggeprosjekter skal reguleringsplan avklare løsninger for flomsikring. Flomsikringstiltak, herunder ev. byggeforbud eller forbud mot å øke andel tette flater på tomten, skal avklares i det enkelte tilfelle.

Retningslinje: Hensynssonen har ikke tatt høyde for nødvendig sikkerhetsmargin/klimapåslag på 30 cm. Merk at for tiltak her vil også krav i TEK17 § 7-2 gjelde.

§ 8-1.12 Hensynssone – fare. Flom i bekker med årssikker vannføring, H320_4
Innenfor hensynssonen er det fare for oversvømmelse/flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde, og TEK17 § 7-2 gjelder. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som hindrer nødvendig avrenning til vassdraget. Nye bygninger tillates ikke oppført.

Ved tiltak på ledningsnettet langs strekninger i hensynssonene for bekker med årssikker vannføring, hvor det tidligere er gjennomført bekkelukkinger, skal det velges løsninger som sikrer framtidige åpne vannveier.

Retningslinje: Hensynssonen har ikke tatt høyde for nødvendig sikkerhetsmargin/klimapåslag på 30 cm. Merk at for tiltak her vil også krav i TEK17 § 7-2 gjelde.

§ 8-1.13 Hensynssone – fare. Ammunisjonslageret Dumpa, H350_1
Det tillates ikke etablert boliger, større kontorer, forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager eller handlesentre innenfor hensynssonen.

§ 8-1.14 Hensynssone – fare. Industri på Nesa sør, H350_2
Det tillates ikke etablert større kontorer, forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager eller handlesentre innenfor hensynssonen. Før det eventuelt reguleres nye boliger i den delen av hensynssonen som er satt av til kombinerte formål, skal det foreligge vurderinger som slår fast at risikoen for helseskader ved utslipp fra Dynea er akseptabelt lav. Reguleringsplaner for boliger innenfor dette området må sikre gode evakueringsmuligheter og vurdere ulike tiltak for å redusere faren for skader ved slike utslipp.

Retningslinje: Dynea næringspark sin vurdering av sikkerhet/risiko skal vektlegges ved vurdering av nye etableringer i innenfor hensynssonen.

§ 8-1.15 Hensynssone – fare. Industri i Ekornesveien, H350_3
Det er ikke tillatt med oppføring av nye boenheter innenfor angitt hensynssone i plankart.

§ 8-1.16 Hensynssone – fare. Høyspenningsanlegg, H370_1 – H370_4
Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings kraftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m.).

Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

Retningslinje:Ved valg av bygningsmessige løsninger nær hensynsonen skal det tas hensyn til at høyspenningsanleggene kan begrense brannvesenets innsatsmuligheter ved bruk av høydemateriell.
Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensynstas ved tiltak.
Høyspenningsanlegget kan generere eletromagnetiske felt utover hensynssonen.
Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.

§ 8-1.17 Hensynssone – fare. Atomreaktor på Kjeller, H390_1
Det er ikke tillatt å etablere nye boenheter, skoler eller barnehager eller opprette eiendommer til disse formålene innenfor sonen. I reguleringsplan kan det åpnes for fradeling som har til hensikt å tilrettelegge for dekommisjonering av anlegget. Det er ikke tillatt å hensette objekter innenfor sonen slik at disse kan blokkere atomanleggets rømningsveier.

§ 8-1.18 Hensynssone – fare. Restriksjonsområde for nedlagt avfallsdeponi, H390_2
Innenfor området tillates ikke etablering av teknisk infrastruktur i form av vann-, avløps- og fjernvarmeledninger eller el- og telekabler. Etablering av infrastruktur for håndtering av overvann/sigevann og deponigass er tillatt.

Innenfor sonen kan det i områder som i kommuneplankartet er satt av til næringsvirksomhet, kombinerte formål eller bolig ikke gjennomføres tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, med unntak av de som eksplisitt er nevnt over.

§ 8-2 Soner med særlig angitt hensyn (pbl § 11-8 c)

§ 8-2.1 Hensynssoner med særlig hensyn til friluftsliv, H530_1 – H530_21
Retningslinjer: innenfor områder angitt som hensynssone friluftsliv er det viktige natur-, opplevelses- og nærmiljøverdier, og området skal derfor sikres og tilrettelegges som et lett tilgjengelig frilufts- og nærmiljøområde. Det skal ikke tillates tiltak som er til hinder for allmenn ferdsel etter allemannsretten eller bruk som rekreasjonsområde, og skjøtselen må ha som mål å opprettholde kulturlandskapet med naturlig vegetasjon og fauna. Bruken skal hensynta dyrehold og beitedyr i de deler av området hvor dette er aktuelt.

§ 8-2.2 Hensynssone med særlig hensyn til grønnstruktur, H540_1
Retningslinjer: ved detaljregulering innenfor hensynssonen H540_1 skal det søkes etablert en sammenhengende grønnstrukturforbindelse fra øst til vest gjennom området, som skal inngå som del av et framtidig grøntbelte rundt Lillestrøm.

§ 8-2.3 Hensynsoner med særlige hensyn til naturmiljø; raviner, H560_1 – H560_121
Retningslinjer: Innenfor hensynssonen er det raviner i marin leire. Dette er en trua naturtype med geologisk verdi, og med betydning for biologisk mangfold og klimatilpasning. Oppføring av bygninger og anlegg eller vesentlige terrenginngrep er ikke tillatt innenfor byggegrensen til ravinen jf. § 1- 6.3 byggegrense mot raviner. Se også § 1-15.1 og § 1-15.2.

Ved utgraving, oppfylling, steinsetting, etablering av vei, gang-sykkelvei, eller hogst i en ravine, skal det kunne dokumenteres at eiendommens miljøverdier er kjent og hvordan disse blir ivaretatt.

§ 8-2.4 Hensynssoner med særlig hensyn til kulturmiljø: H570_1 – H570_59
Retningslinjer: innenfor området angitt som hensynssone bevaring av kulturmiljø, må det tas særlig hensyn til bevaring av kulturhistoriske spor som anlegg/installasjoner, bygningsmiljø og kulturlandskap. Ved behandling av plan- og byggesaker eller andre tiltak skal hensyn til kulturmiljø vektlegges.

Tiltak i hensynssonen skal sendes regional og lokal kulturminnemyndighet for uttalelse. Det skal ikke tillates rivning av bebyggelse eller gis tillatelse til større bygge- og anleggstiltak før de kulturhistoriske verdiene er nærmere kartlagt og sikret.

H570_1: området innenfor hensynssonen er et kulturmiljø av nasjonal interesse, registrert i Riksantikvarens NB-register. Innenfor området skal det vises særlige hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling, slik at de kulturhistoriske verdiene ikke svekkes eller forsvinner. Tiltak i hensynssonen skal sendes regional og lokal kulturminnemyndighet for uttalelse.

H570_2 - H570_4:
Områdene er valgt ut som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA). De skal forvaltes slik at landskapets karakter som beskrevet i rapporten Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Akershus, opprettholdes og styrkes. Tiltak i sonen skal sendes regional og lokal kulturminnemyndighet for uttalelse.

§ 8-3 Hensynssoner som er båndlagt (pbl § 11-8, 3.ledd. bokstav d)

§ 8-3.1 Områder båndlagt etter plan- og bygningsloven, H710_1 – H710_4, samt ved Asakskredet

Områdene H710_1 – H710_4 er regulert til bevaring/båndlagt i reguleringsplan.

Innenfor båndleggingssone H710_5 for byggeforbud ved Asakskredet er det byggeforbud etter PBL § 28-1. Tiltak som kan påvirke stabiliteten i området kan ikke iverksettes før søknad som dokumenterer sikkerheten er godkjent og byggeforbudet er opphevet.

§ 8-3.2 Områder båndlagt etter lov om naturvern, H720_1 – H720_11
Områdene er vernet i medhold av lov om naturvern. Vernevedtak og ev. forvaltningsplan for det enkelte området gjelder.

Følgende områder er båndlagt etter vedtak i medhold av lov om naturvern:

- Hensynssone H720_1 Breimosen Naturreservat
- Hensynssone H720_2 Sørumsneset Naturreservat

- Hensynssone H720_3 Jølsen Naturreservat
- Hensynssone H720_4 Råsok Naturreservat
- Hensynssone H720_5 Kongsrudtjern Naturreservat
- Hensynssone H720_6 Nordre Øyeren Naturreservat
- Hensynsone H720_7 Mjøsjødalen naturreservat
- Hensynsone H720_8 Flaen naturreservat
- Hensynsone H720_9 Holmen naturreservat
- Hensynsone H720_10 Stilla og Brauterstilla naturreservat
- Hensynsone H720_11 Høgmåsan naturreservat

§ 8-3.3 Områder båndlagt etter lov om kulturminner, H730_1 – H730_20
Automatisk fredete kulturminner
Arealet er båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.

Fredete bygninger og anlegg
Tiltak på fredete bygninger og anlegg, utover vanlig vedlikehold, er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i et fredet kulturminne sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt utført. Alt vedlikehold må skje med tradisjonelle materialer og metoder, og større vedlikeholdsarbeider bør også meldes fra om. Alle tiltak som kommer i direkte berøring med eller ligger i nærheten av kulturminne eller kulturmiljø fredet etter kulturminneloven skal sendes kulturminneforvaltningen til uttalelse.

Informasjon: Sørum, Frogner gamle og Skedsmo middelalderkirker og middelalderkirkegårder er automatisk fredete. Innenfor middelalderkirkegård er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945.

§ 8-3.4 Områder båndlagt etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner, H735_1 – H735_2
Innenfor sonen gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» (Markaloven)

§ 8-3.5 Områder båndlagt etter energiloven, H740_1 – H740_2
Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Retningslinje: Det er varslingsplikt for sprengningsarbeid øvrig anleggsarbeid og skogsarbeid nærmere enn 30 m. målt horisontalt fra nærmeste strømførende linje. Se informasjon på https://www.statnett.no/om-statnett/vare-anlegg-i-drift/arbeid-nar-hoyspentanlegg/ og publikasjonen «Anleggsmaskiner og elektriske anlegg».

§ 8-4 Hensynssoner for felles planlegging (pbl. § 11-8, bokstav e)

§ 8-4.1 Sone med krav om felles planlegging H810_1 - H810_4
I hensynssonene H810_1 i Lillestrøm by, og H810_2 på Strømmen som omfatter framtidig sentrumsformål, SF38, SF39 og SF42, skal samarbeides om kvartalsvis felles planlegging. I områder som naturlig henger sammen, eller som har behov for felles infrastruktur, kan kommunen kreve at samarbeidsområdet utvides til å omfatte flere kvartal. Det samme gjelder H810_3 på Hvam, og H810_4 som er område SF47 og SF48 på Strømmen

Kommunen kan etter en vurdering, tillate at enkeltgrunneiere fremmer forslag til reguleringsplan for et helt kvartal, når det kan dokumenteres seriøse forsøk på å få til et samarbeid om felles planlegging, i tråd med kommunens målsettinger for sentrumsutvikling.

Kapittel IX Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 9-1 Bestemmelsesområder for miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (pbl § 11-9.6)

§ 9-1.1 Bestemmelsesområder for boligfelt med særlige hensyn i Lillestrøm by #6_1 til #6_21
Innenfor disse områdene skal alle nye tiltak bidra til å videreføre eksisterende bebyggelsesstruktur. Med bebyggelsesstruktur menes her hvordan bygningene er plassert på eiendommen i forhold til vei eller gate.

Gesimshøyde skal ikke overskride 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. I områder der det må tas hensyn til flom jf. § 1-20, skal nødvendig heving av gulvnivå kunne legges til ved beregning av gesimshøyde.

For eneboliger og tomannsboliger skal garasje være frittstående, innvendige biloppstillingsplasser skal ikke være en del av husets 1.etasje/underetasje. For boliger i konsentrert småhusbebyggelse skal garasjer være i fellesanlegg.

I område # 6_2 og # 6_ 6 skal boligene ha flatt tak eller pulttak.
I øvrige områder skal boligene ha saltak eller valmtak.

I område # 6_9 (kun i Odalsgata) og # 6_ 20 kan bygningene ha mur/pusset mur som hovedmateriale i fasaden.

I område # 6_4 og # 6_ 6 kan bygningene ha platekledning som hovedmateriale i fasaden, i tillegg til tre.

I øvrige områder skal bygningene ha tre som hovedmateriale i fasaden.

§ 9-1.2 Bestemmelsesområder for stille områder #6_22 til #6_29.
Områdene omfatter kirkegårder og viktige tettstedsnære friluftslivsområder som er lite påvirket av støy. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen, skal søkes lokalisert og utformet slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes. Kollektiv-, gang- og sykkel- eller trafikksikkerhetstiltak som ikke endrer støyforholdene vesentlig i stille soner vil kunne gjennomføres uten samtidig utbedring av støyforholdene.

Kapittel X Vedlegg

a) Byromsnorm for sentrumsområder
b) Temakart - Indre sone og ytre sone
c) Temakart - Parkeringsbestemmelsessoner
d) Temakart - Støybestemmelsessoner
e) Holdningsklasser for avkjørsler
f) Konsesjonsområde for fjernvarme
g) Restriksjonsområde ved Kjeller flyplass
h) Geoteknisk rapport med presiseringer fra kommunen

i) Oversikt over eksisterende bolig- og fritidseiendommer i LNF-spredt bebyggelse (ikke vedlagt ennå, må på høring)
j) Oversiktsliste over bygninger med høy kulturminneverdi (VK1)

Kartvedlegg b), c), d), e) og f) finnes som temakart under kartlag *Temadata fra kommuneplan* på kommunens kartportal. På kartportalen vises den nøyaktige avgrensningen av sonene.

Samlet rapport for matrikkelenhet

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3205 - LILLESTRØM
Gårdsnummer:	29
Bruksnummer:	1132
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	139

Utskriftsdato/klokkeslett:	12.11.2024 kl. 12:25
Produsert av:	3030 Lillestrøm Innsyn01-

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	10.09.2018
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	65 / 8803 i matrikkelenhet 29 / 1132
Formål seksjon:	Boligseksjon

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Matrikkelenheten har andel (1 / 79) i realsameie: 29 / 1132 / 0 / 154	0 m2	Det vises til eget matrikkelbrev for realsameiet

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		912206823	HØVDING HOLDING AS		c/o Bardalen Brovollvegen 31 2345 ÅDALSBRUK	1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3205 - 29/1132		
		Omnummerert fra:	3030 - 29/1132		
		Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/1		
		Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/1		
		Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/2		
		Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/2		
		Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/3		
		Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/3		
		Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/4		
		Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/4		
		Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/5		
		Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/5		
		Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/6		
		Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/6		
		Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/7		
		Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/7		
		Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/8		
		Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/8		
		Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/9		
		Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/9		
		Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/10		
		Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/10		
		Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/11		
		Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/11		
		Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/12		
		Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/12		
		Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/13		
		Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/13		
		Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/14		
		Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/14		
		Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/15		
		Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/15		
		Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/16		
		Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/16		
		Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/17		
		Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/17		

Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/18
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/18
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/19
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/19
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/20
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/20
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/21
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/21
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/22
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/22
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/23
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/23
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/24
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/24
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/25
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/25
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/26
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/26
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/27
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/27
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/28
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/28
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/29
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/29
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/30
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/30
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/31
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/31
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/32
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/32
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/33
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/33
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/34
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/34
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/35
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/35
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/36
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/36

Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/37
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/37
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/38
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/38
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/39
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/39
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/40
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/40
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/41
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/41
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/42
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/42
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/43
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/43
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/44
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/44
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/45
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/45
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/46
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/46
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/47
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/47
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/48
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/48
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/49
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/49
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/50
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/50
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/51
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/51
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/52
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/52
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/53
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/53
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/54
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/54
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/55
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/55

Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/56
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/56
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/57
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/57
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/58
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/58
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/59
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/59
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/60
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/60
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/61
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/61
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/62
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/62
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/63
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/63
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/64
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/64
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/65
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/65
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/66
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/66
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/67
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/67
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/68
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/68
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/69
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/69
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/70
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/70
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/71
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/71
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/72
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/72
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/73
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/73
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/74
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/74

Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/75
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/75
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/76
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/76
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/77
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/77
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/78
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/78
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/79
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/79
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/80
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/80
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/81
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/81
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/82
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/82
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/83
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/83
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/84
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/84
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/85
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/85
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/86
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/86
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/87
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/87
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/88
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/88
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/89
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/89
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/90
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/90
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/91
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/91
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/92
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/92
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/93
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/93

Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/94
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/94
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/95
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/95
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/96
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/96
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/97
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/97
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/98
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/98
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/99
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/99
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/100
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/100
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/101
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/101
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/102
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/102
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/103
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/103
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/104
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/104
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/105
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/105
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/106
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/106
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/107
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/107
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/108
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/108
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/109
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/109
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/110
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/110
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/111
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/111
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/112
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/112

Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/113
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/113
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/114
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/114
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/115
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/115
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/116
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/116
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/117
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/117
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/118
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/118
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/119
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/119
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/120
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/120
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/121
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/121
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/122
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/122
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/123
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/123
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/124
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/124
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/125
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/125
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/126
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/126
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/127
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/127
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/128
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/128
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/129
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/129
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/130
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/130
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/131
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/131

Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/132
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/132
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/133
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/133
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/134
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/134
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/135
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/135
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/136
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/136
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/137
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/137
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/138
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/138
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/139
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/139
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/140
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/140
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/141
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/141
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/142
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/142
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/143
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/143
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/144
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/144
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/145
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/145
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/146
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/146
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/147
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/147
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/148
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/148
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/149
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/149
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/150
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/150

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/151
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/151
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/152
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/152
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/153
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/153
Omnummerert til:	3205 - 29/1132/0/154
Omnummerert fra:	3030 - 29/1132/0/154

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3030 - 29/1132		
		Omnummerert fra:	0231 - 29/1132		
		Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/1		
		Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/1		
		Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/2		
		Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/2		
		Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/3		
		Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/3		
		Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/4		
		Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/4		
		Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/5		
		Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/5		
		Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/6		
		Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/6		
		Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/7		
		Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/7		
		Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/8		
		Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/8		
		Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/9		
		Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/9		
		Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/10		
		Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/10		
		Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/11		
		Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/11		
		Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/12		
		Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/12		
		Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/13		
		Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/13		
		Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/14		
		Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/14		
		Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/15		
		Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/15		
		Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/16		
		Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/16		
		Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/17		
		Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/17		

Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/18
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/18
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/19
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/19
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/20
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/20
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/21
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/21
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/22
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/22
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/23
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/23
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/24
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/24
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/25
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/25
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/26
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/26
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/27
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/27
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/28
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/28
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/29
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/29
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/30
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/30
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/31
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/31
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/32
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/32
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/33
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/33
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/34
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/34
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/35
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/35
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/36
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/36

Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/37
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/37
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/38
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/38
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/39
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/39
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/40
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/40
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/41
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/41
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/42
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/42
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/43
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/43
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/44
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/44
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/45
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/45
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/46
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/46
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/47
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/47
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/48
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/48
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/49
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/49
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/50
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/50
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/51
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/51
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/52
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/52
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/53
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/53
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/54
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/54
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/55
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/55

Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/56
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/56
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/57
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/57
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/58
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/58
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/59
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/59
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/60
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/60
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/61
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/61
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/62
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/62
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/63
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/63
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/64
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/64
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/65
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/65
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/66
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/66
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/67
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/67
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/68
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/68
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/69
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/69
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/70
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/70
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/71
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/71
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/72
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/72
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/73
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/73
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/74
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/74

Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/75
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/75
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/76
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/76
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/77
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/77
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/78
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/78
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/79
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/79
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/80
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/80
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/81
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/81
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/82
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/82
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/83
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/83
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/84
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/84
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/85
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/85
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/86
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/86
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/87
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/87
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/88
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/88
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/89
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/89
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/90
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/90
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/91
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/91
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/92
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/92
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/93
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/93

Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/94
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/94
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/95
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/95
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/96
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/96
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/97
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/97
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/98
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/98
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/99
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/99
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/100
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/100
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/101
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/101
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/102
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/102
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/103
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/103
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/104
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/104
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/105
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/105
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/106
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/106
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/107
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/107
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/108
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/108
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/109
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/109
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/110
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/110
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/111
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/111
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/112
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/112

Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/113
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/113
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/114
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/114
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/115
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/115
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/116
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/116
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/117
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/117
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/118
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/118
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/119
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/119
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/120
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/120
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/121
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/121
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/122
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/122
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/123
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/123
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/124
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/124
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/125
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/125
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/126
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/126
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/127
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/127
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/128
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/128
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/129
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/129
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/130
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/130
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/131
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/131

Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/132
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/132
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/133
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/133
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/134
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/134
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/135
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/135
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/136
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/136
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/137
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/137
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/138
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/138
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/139
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/139
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/140
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/140
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/141
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/141
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/142
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/142
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/143
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/143
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/144
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/144
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/145
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/145
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/146
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/146
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/147
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/147
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/148
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/148
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/149
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/149
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/150
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/150

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/151
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/151
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/152
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/152
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/153
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/153
Omnummerert til:	3030 - 29/1132/0/154
Omnummerert fra:	0231 - 29/1132/0/154

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	27.08.2018	Tinglyst	12.09.2018	0231smt	27.08.2018
Seksjonering	2018/10781	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	0231 - 29/1132		
		Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/1		
		Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/2		
		Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/3		
		Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/4		
		Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/5		
		Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/6		
		Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/7		
		Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/8		
		Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/9		
		Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/10		
		Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/11		
		Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/12		
		Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/13		
		Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/14		
		Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/15		
		Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/16		
		Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/17		
		Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/18		
		Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/19		
		Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/20		
		Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/21		
		Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/22		
		Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/23		
		Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/24		
		Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/25		
		Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/26		
		Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/27		
		Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/28		
		Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/29		
		Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/30		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/31	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/32	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/33	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/34	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/35	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/36	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/37	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/38	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/39	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/40	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/41	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/42	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/43	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/44	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/45	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/46	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/47	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/48	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/49	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/50	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/51	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/52	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/53	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/54	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/55	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/56	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/57	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/58	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/59	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/60	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/61	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/62	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/63	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/64	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/65	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/66	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/67	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/68	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/69	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/70	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/71	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/72	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/73	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/74	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/75	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/76	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/77	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/78	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/79	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/80	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/81	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/82	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/83	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/84	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/85	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/86	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/87	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/88	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/89	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/90	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/91	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/92	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/93	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/94	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/95	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/96	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/97	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/98	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/99	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/100	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/101	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/102	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/103	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/104	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/105	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/106	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/107	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/108	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/109	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/110	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/111	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/112	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/113	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/114	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/115	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/116	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/117	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/118	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/119	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/120	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/121	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/122	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/123	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/124	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/125	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/126	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/127	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/128	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/129	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/130	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/131	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/132	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/133	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/134	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/135	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/136	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/137	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/138	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/139	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/140	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/141	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/142	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/143	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/144	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/145	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/146	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/147	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/148	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/149	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/150	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/151	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/152	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/153	
Etablert/Endret	0231 - 29/1132/0/154	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 644 545
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6649344 Øst: 615300
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	261
Bruksareal bolig:	1 494
Bruksareal annet:	0
Bruksareal totalt:	1 494
Bruttoareal bolig:	1 566
Bruttoareal annet:	0
Bruttoareal totalt:	1 566
Alternativt areal:	0
Alternativt areal 2:	0

Ant. boliger:	30
Ant. etasjer:	6
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
Avløp:	Offentlig kloakk
Har heis:	Nei

Datoer

Rammetillatelse:	10.08.2017
Igangsettingstillatelse:	03.05.2018
Tatt i bruk:	
Midlertidig brukstillatelse:	26.03.2019
Ferdigattest:	23.03.2020

Etasjer

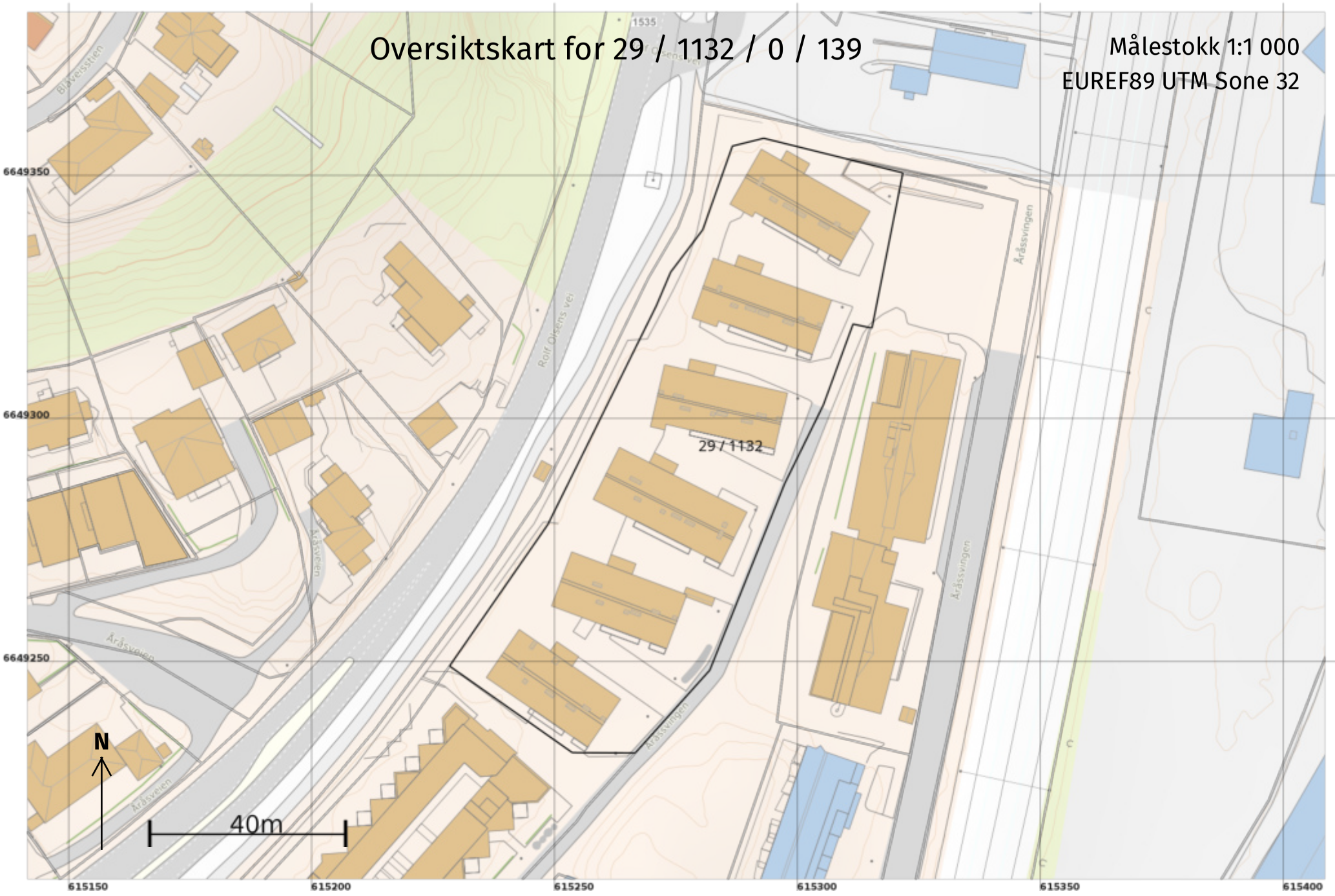
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H06	5	249	0	249	261	0	261	0	0
H05	5	249	0	249	261	0	261	0	0
H04	5	249	0	249	261	0	261	0	0
H03	5	249	0	249	261	0	261	0	0
H02	5	249	0	249	261	0	261	0	0
H01	5	249	0	249	261	0	261	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16265 Åråssvingen 23	H0405	Bolig	65	4	Kjøkken	1	1	29/1132/0/139

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	913652800	BOLIGUTVIKLING SØR AS		c/o Terje Johansen Leilighet nr.82-63 Fru Kroghs brygge 1


Oversiktskart for 29 / 1132 / 0 / 139
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
29 / 1132
Åråsvingen
Åråsveien
Rolf Olsens vei
Blåveisstien
1535
6649350
6649300
6649250
615150
615200
615250
615300
615350
615400
N
40m

DOK-analyse for eiendom 3205-29/1132

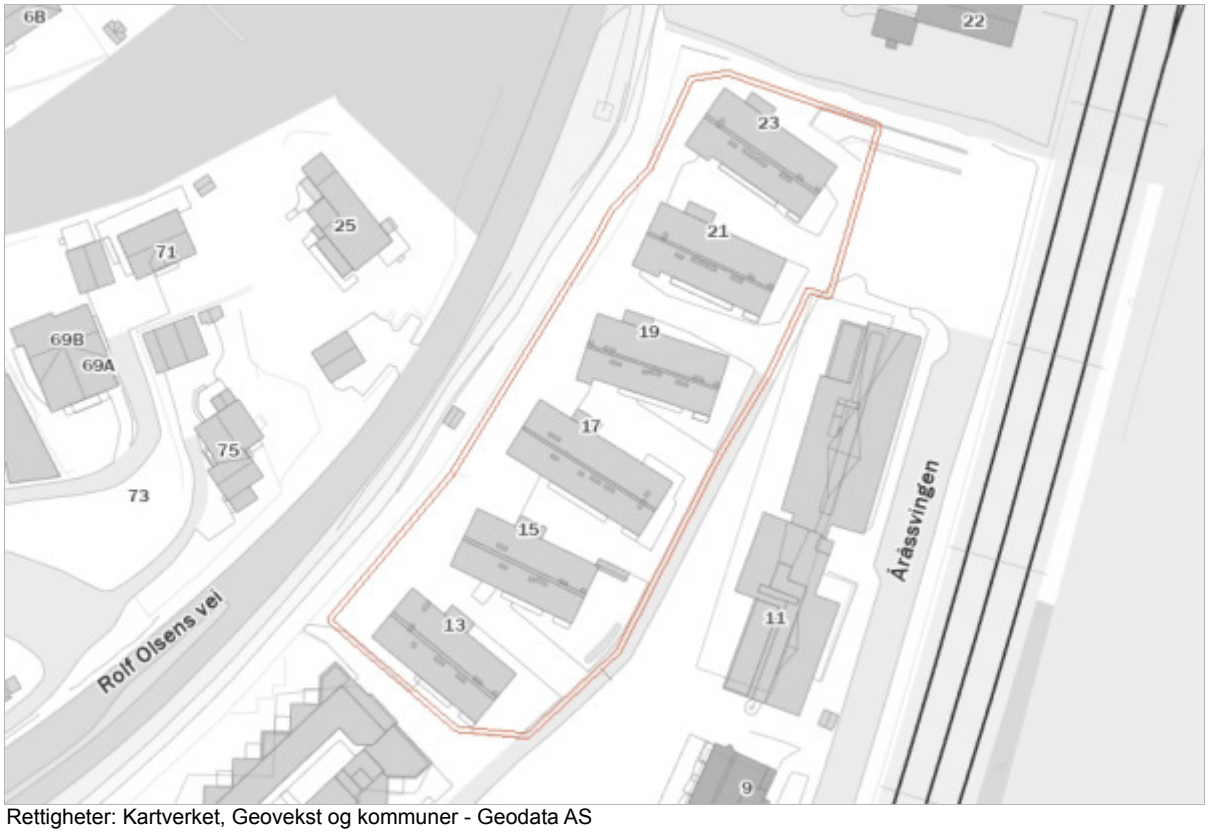
Dato for analyse	12.11.2024 kl.12:25	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	68	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	24	Ikke berørte datasett	44
Kommunens valgte	98	Utelatte datasett	30

'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.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	11.11.2024	12.11.2024
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	11.11.2024	12.11.2024
Annen: FKB-Grønnstruktur	Geovekst	29.05.2024	
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		08.11.2024
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	18.03.2024	25.03.2024
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Bane NOR SF	18.03.2024	25.03.2024
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		08.11.2024
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		04.11.2024
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		04.11.2024
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		04.11.2024
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		04.11.2024
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		04.11.2024
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		08.11.2024
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	09.11.2024	12.11.2024
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	07.12.2023	30.08.2023
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.11.2024	02.11.2024
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		08.11.2024
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		08.11.2024
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		08.11.2024
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		08.11.2024
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	12.04.2024	
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		08.11.2024
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	11.11.2024	04.11.2024

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Annen: Tilgjengelighet		Kartverket	12.11.2024	04.11.2024
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	04.04.2024	08.04.2024
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	11.11.2024	04.11.2024
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		04.11.2024
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		08.11.2024

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		08.11.2024
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		08.11.2024
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte		Miljødirektoratet		04.11.2024
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		04.11.2024
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	10.11.2024	04.11.2024
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		04.11.2024
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		04.11.2024
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		04.11.2024
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		04.11.2024
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		08.11.2024
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	07.11.2024	04.11.2024
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	07.11.2024	04.11.2024
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	12.11.2024	04.11.2024
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	01.11.2024	04.11.2024
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		08.11.2024
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi		03.09.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		06.11.2024
Natur: Naturtyper - DN-håndbok 13		Miljødirektoratet		06.11.2024
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		04.11.2024
Natur: Naturtyper - KU-verdi		Miljødirektoratet		06.11.2024
Natur: Naturtyper - Miljødirektoratets instruks		Miljødirektoratet		06.11.2024
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		06.11.2024
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		06.11.2024
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		06.11.2024
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		06.11.2024
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		04.11.2024
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.11.2024	02.11.2024
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.11.2024	07.11.2024
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	07.12.2023	07.11.2024
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	28.04.2024	04.11.2024
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	11.11.2024	04.11.2024
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		08.11.2024
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	11.03.2024

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	12.11.2024	04.11.2024
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	11.11.2024	04.11.2024
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	11.11.2024	04.11.2024
Samfunnssikkerhet: Snø- og steinskred - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	07.06.2021
Samfunnssikkerhet: Snøskred - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	08.12.2023	29.01.2024
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	11.03.2024

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	11.11.2024
Antall treff	6	Nedlastet	12.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	12.11.2024



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
92146829	Åråssvingen 13
92146829	Åråssvingen 15
92146829	Åråssvingen 17
92146829	Åråssvingen 19

Punkter

92146829	Åråssvingen 21
92146829	Åråssvingen 23

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	11.11.2024
Antall treff	7	Nedlastet	12.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	12.11.2024



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
Parkeringshus	300644189
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	300644490
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	300644499

Punkter

Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	300644541
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	300644547
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	300644576
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	300644545

Annen: FKB-Grønnstruktur

Kilde	Geovekst	Oppdatert	29.05.2024
Antall treff	40	Nedlastet	
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.11.2024



Beskrivelse

Datasettet er ikke ferdig spesifisert, og endringer kan forekomme når endelig spesifikasjon foreligger.

FKB-Grønnstruktur er et nasjonalt datasett over grønne arealer i bebygde områder, inkludert hytteområder. For utarbeidelse av kartet er det brukt satellittdata med høy romlig oppløsning, nasjonal detaljert høydemodell (NDH) og FKB-data. Det benyttes informasjon fra SSB Arealbruk og FKB-AR5 for å avgrense kartleggingsområdet. I den foreløpige versjonen er det brukt satellittdataene fra 2021.

FKB-Grønnstruktur inneholder følgende arealtyper:
Feltsjikt, busksjikt, tresjikt, utnyttet, bygning, vei, vann og jordbruk.
1. Feltsjikt – Areal med vegetasjon der størsteparten av vegetasjon er under 1 meter.
2. Busksjikt – Areal med vegetasjon der størsteparten av vegetasjon er mellom 1 og 3 meter.
3. Tresjikt – Areal med vegetasjon der størsteparten av vegetasjon er over 3 meter.
4. Utnytta - Areal som er nedbygd i form av asfalt, grus og belegningsstein. Kan også være naturlige arealer slik som fjell i dagen, svaberg uten preg av planter.
5. Vei - Areal som er klassifisert som veibane etter FKB-vei
6. Vann - Areal som er klassifisert som vann etter FKB-vann.
7. Bygning - Areal som er klassifisert som bygning etter FKB-bygg.
8. Jordbruk - Areal som er klassifisert som arealtype 21 (fulldyrka) og 22 (overflatedyrka) i FKB-AR5.

...

Flater

KLASSE_NAVN	MIDDELVERDI_NDSM	MIDDELVERDI_NDVI	PROSENTANDEL_BUNN	PROSENTANDEL_BUSK	PROSENTANDEL_TRE	Antall

Flater

fieldLayer	0.01000000	0.31000000	1.00000000	0.00000000	0.00000000	1
FKB_vei	0.38000000	-0.03000000	0.00000000	0.00000000	0.00000000	2
fieldLayer	0.18000000	0.34000000	0.93000000	0.05000000	0.02000000	1
FKB_bygg	17.63000000	-0.02000000	0.00000000	0.00000000	0.00000000	1
trees	7.46000000	0.13000000	0.00000000	0.23000000	0.77000000	1
FKB_bygg	14.82000000	-0.02000000	0.00000000	0.00000000	0.00000000	1
fieldLayer	0.01000000	0.43000000	1.00000000	0.00000000	0.00000000	1
FKB_bygg	14.35000000	0.02000000	0.00000000	0.00000000	0.00000000	1
fieldLayer	0.25000000	0.35000000	0.92000000	0.04000000	0.04000000	1
fieldLayer	0.16000000	0.30000000	0.92000000	0.08000000	0.01000000	1
fieldLayer	0.23000000	0.32000000	0.83000000	0.12000000	0.04000000	1
trees	5.48000000	0.34000000	0.18000000	0.18000000	0.65000000	1
fieldLayer	0.45000000	0.33000000	0.88000000	0.07000000	0.05000000	1
FKB_bygg	13.60000000	0.01000000	0.00000000	0.00000000	0.00000000	1
greyArea	14.82000000	-0.02000000	0.00000000	0.00000000	0.00000000	3
fieldLayer	13.60000000	0.01000000	0.00000000	0.00000000	0.00000000	2
greyArea	11.70000000	0.00000000	0.00000000	0.00000000	0.00000000	1
fieldLayer	0.33000000	0.32000000	0.89000000	0.07000000	0.04000000	1
trees	7.31000000	0.28000000	0.00000000	0.27000000	0.73000000	1
fieldLayer	0.21000000	0.33000000	0.88000000	0.10000000	0.01000000	1
fieldLayer	0.44000000	0.26000000	0.88000000	0.05000000	0.07000000	1
fieldLayer	0.16000000	0.31000000	0.96000000	0.02000000	0.02000000	1
FKB_bygg	11.70000000	0.00000000	0.00000000	0.00000000	0.00000000	1
FKB_bygg	17.94000000	0.04000000	0.00000000	0.00000000	0.00000000	1
greyArea	0.86000000	-0.02000000	0.00000000	0.00000000	0.00000000	1
greyArea	13.60000000	0.01000000	0.00000000	0.00000000	0.00000000	1
trees	7.18000000	0.20000000	0.00000000	0.20000000	0.80000000	1
greyArea	0.35000000	-0.11000000	0.00000000	0.00000000	0.00000000	1
fieldLayer	14.35000000	0.02000000	0.00000000	0.00000000	0.00000000	2
trees	4.86000000	0.26000000	0.10000000	0.27000000	0.63000000	1
greyArea	0.65000000	0.00000000	0.00000000	0.00000000	0.00000000	1
trees	5.60000000	0.34000000	0.27000000	0.12000000	0.62000000	1
trees	6.87000000	0.05000000	0.00000000	0.07000000	0.93000000	1
trees	6.23000000	0.04000000	0.00000000	0.00000000	0.00000000	1
trees	5.32000000	0.29000000	0.07000000	0.27000000	0.67000000	1

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	08.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	08.11.2024



Beskrivelse

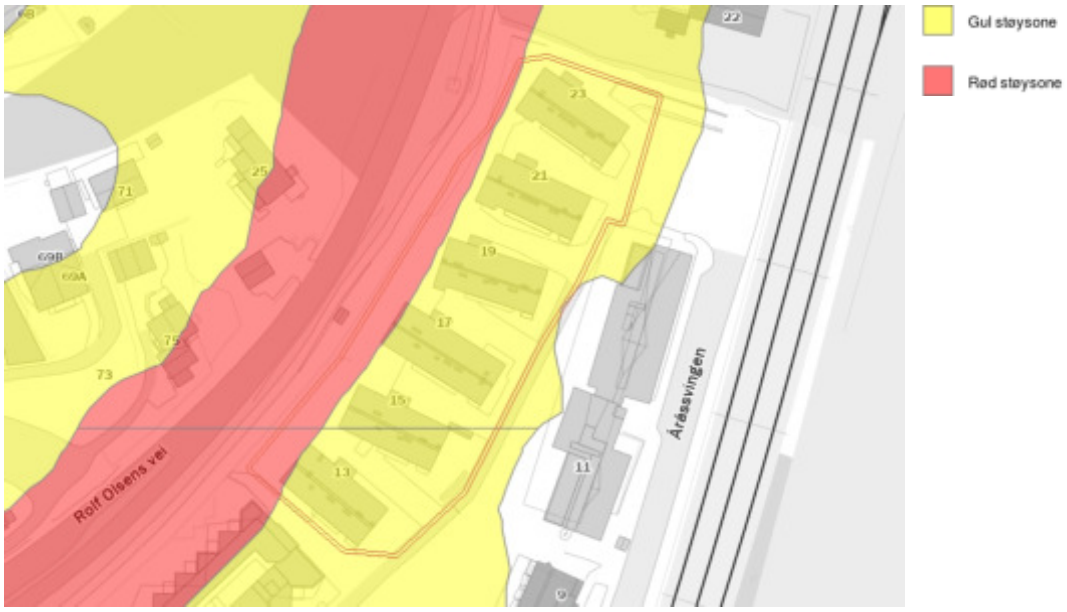
Datasettet viser hvilke områder som omfattes av konsesjon for fjernvarme i Lillestrøm kommune.
Foreligger for nedlasting som Shape, Esri filgeodatabase og SOSI i UTM sone 32.

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	18.03.2024
Antall treff	4	Nedlastet	25.03.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.11.2024



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.

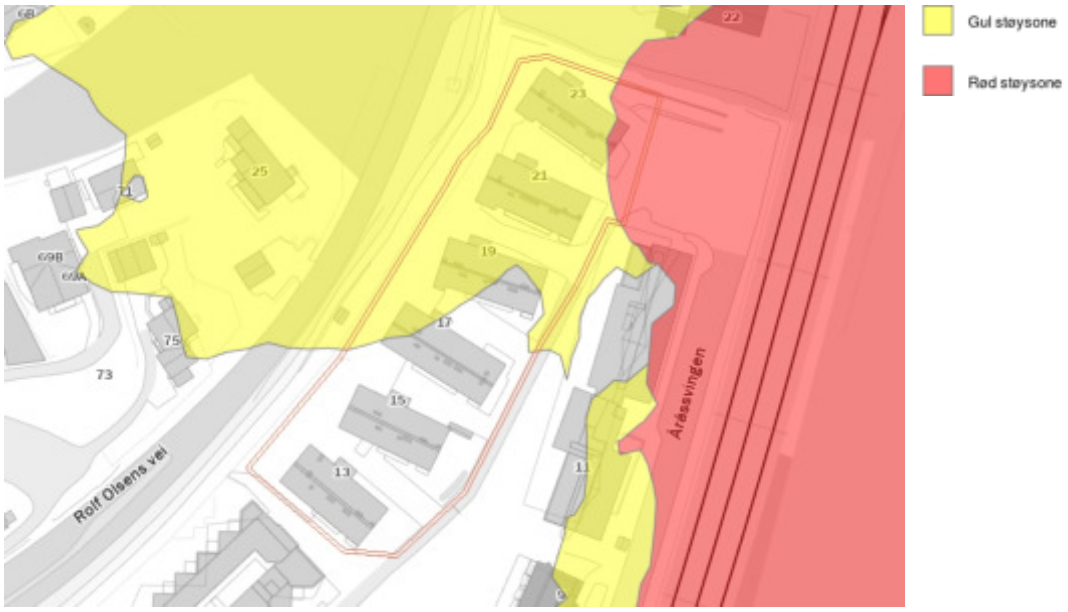
...

Flater

KILDE	KATEGORI	Antall
Road	Red zone	2
Road	Yellow zone	2

Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett

Kilde	Bane NOR SF	Oppdatert	18.03.2024
Antall treff	2	Nedlastet	25.03.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.11.2024



Beskrivelse

Datasettet inneheld støysonekart for Bane NORs jernbanenett utarbeidd i samsvar med "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)". Støysonekarta viser berekna raud (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.

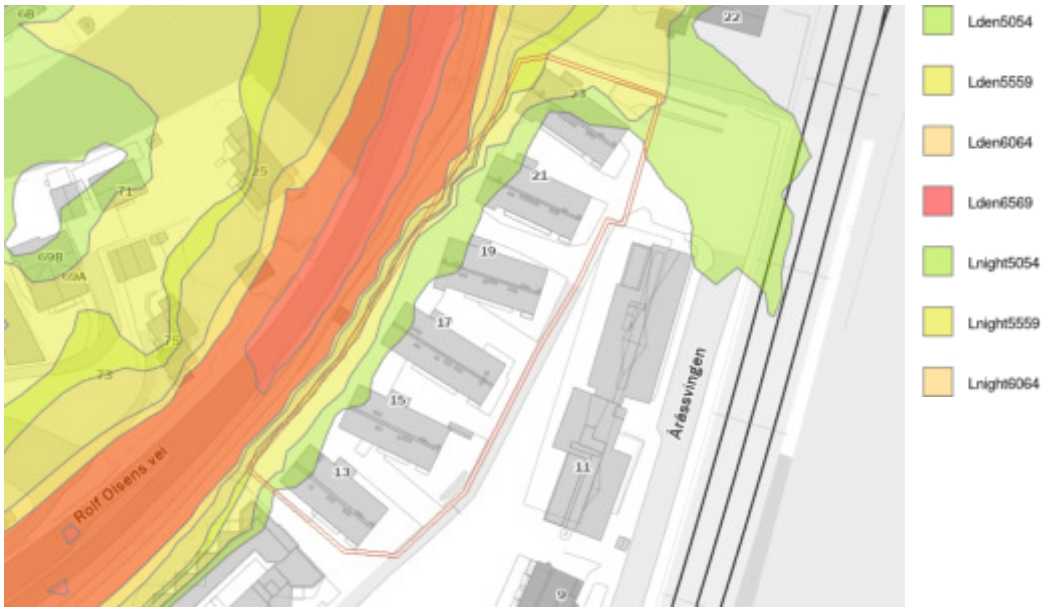
...

Flater

STOYKILDE	STOYSONEKATEGORI
Rail transportation	Red zone
Rail transportation	Yellow zone

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	20	Nedlastet	08.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	08.11.2024



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
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lnight5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4
Lnight5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4

Lden6569	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	04.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.11.2024



Beskrivelse

Løsmassedataene viser hovedsaklig utbredelsen av løsmassetyper som dekker fjelloverflaten. Det meste av løsmassene ble dannet under og etter siste istid. Dataene viser kun hvilken jordart som dominerer i de øverste meterne av terrengoverflaten. Tykke og tynne lag av andre jordarter kan opptre lengre ned i jordprofilet. Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:250.000, 1:50.000 og 1:20.000). Datasettet er landsdekkende og representerer de beste løsmasseregistreringene i databasen. Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenkaper og grunnvannspotensial. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.	Antall
Bart fjell	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	1
Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)	Godt egnet	Antatt betydelig grunnvannspotensial	2

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	04.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.11.2024



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.

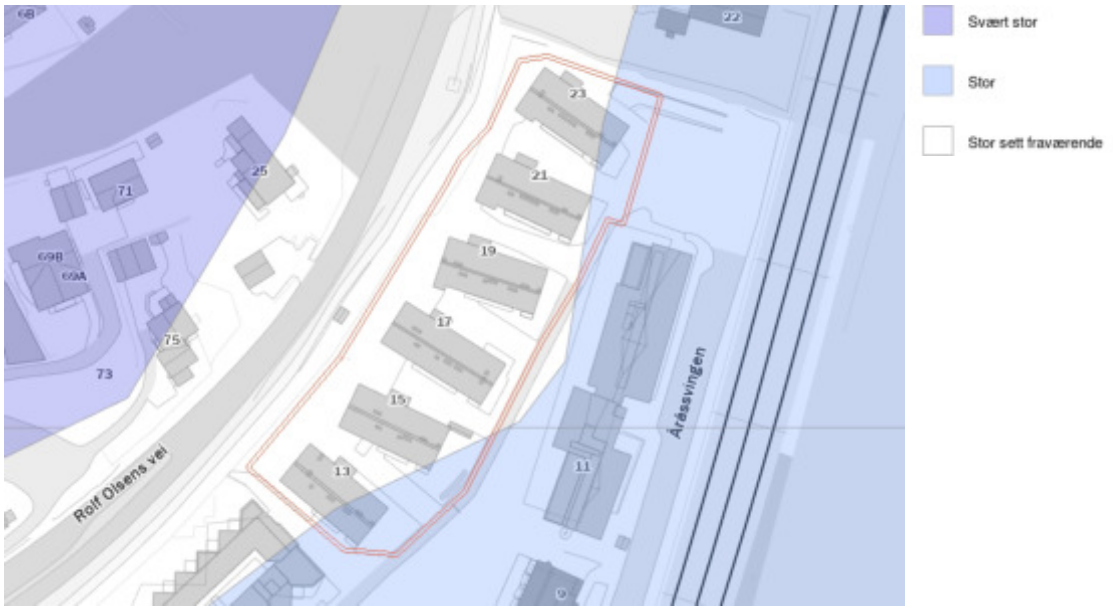
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	04.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.11.2024



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
Bart fjell	Områder der det stort sett aldri finnes marin leire	-	1
Elve- og bekkeavsetning (Fluvial avsetning)	Områder der det ofte kan finnes marin leire	-	2

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	04.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.11.2024



Beskrivelse

NGU har utviklet Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) med tilhørende karttjenester og muligheter for å laste opp data, i første omgang for geotekniske undersøkelser. Prosjektet for utvikling av NADAG er et samarbeid mellom NGU og etatene Statens vegvesen, Bane NOR, og Norges vassdrags- og energidirektorat, og konsulentene Norkart, Trimble, CGI og Geodata. Punktene i kartet representerer geotekniske borehull (GB), hvor metadata vises (f.eks. boretype, oppdragsfirma, oppdragsgiver, stedfestelse (posisjon), boret dybde (evt. dyp til fjell), rapportnr.). For noen punkter vil mer informasjon være tilgjengelig (f.eks. lenke til rapport og evt. til rådata, boreprofil og måleresultater). NADAG-modellen er basert på en datastruktur beskrevet i SOSI-standardene for Geovitenskapelige undersøkelser og Geotekniske undersøkelser. NADAG er innlemmet på listen over datasett til DOK.

Visningstjenesten til NADAG har to innsynsløsninger. Mobil versjon ligner de andre kartinnsynene til NGU. I menyen på høyre side kan man klikke på «Gå til NADAG fullversjon» (man beholder da kartutsnittet). NADAG er landsdekkende, og vil gradvis fylles med mer data etter som dataeiere leverer sine data. Man kan levere data til NADAG på to måter: gjennom verktøyet GeoSuite toolbox (fullstendige datasett, foretrukket måte), eller gjennom NADAG WebReg (i hovedsak metadata og pdf-rapporter). Det vil komme en tredje innmeldingsløsning for komplette data på åpent format (API). 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 overlevert på, og dataeiers vilje til å offentliggjøre data utover kun å vise metadata. Tilgjengelige rapporter (pdf) kan lastes ned fra NADAGs infoark. Data 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). Nedlastingen via Geonorge 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.

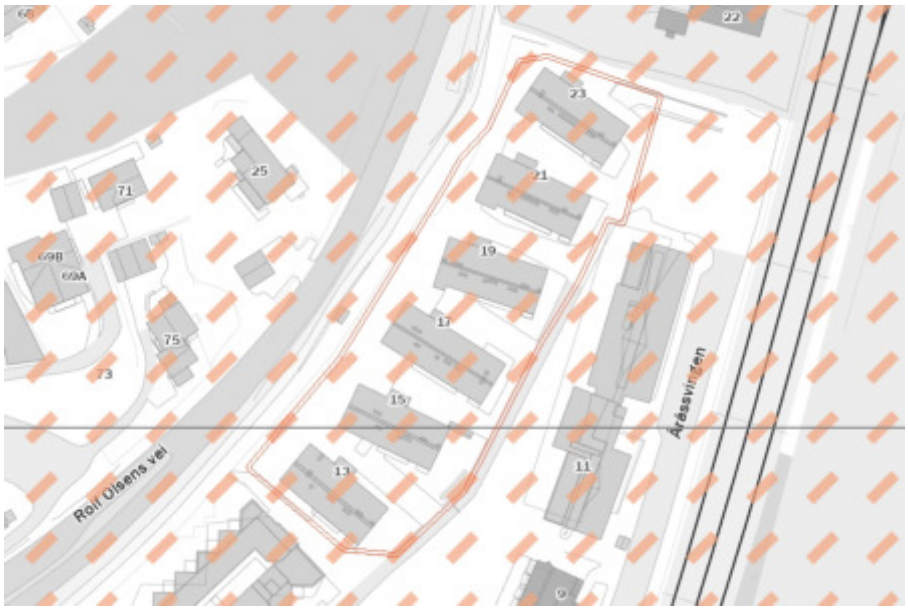
...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
2010279	Norge, Kvikkleiresoner	2e090bd8-77b9-479f-b22e-7b964841c300

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	04.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.11.2024



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.

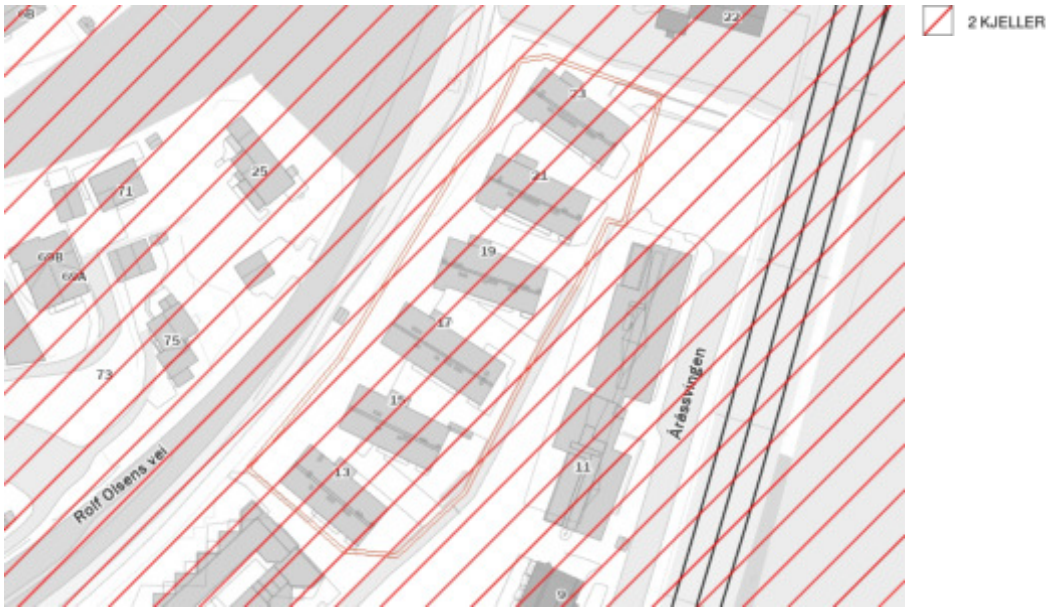
...

Flater

NAVN	Antall
Moderat til lav aktsomhet	2

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	08.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	08.11.2024



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
2 KJELLER	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

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



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50 som viser hovedtyper av arealessurser i målestokk 1:50 000 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. AR50 fremstilt ved en generalisering av FKB-AR5 under tregrensa og tolking av satellittbilder over tregrensa. Figurer som er mindre enn 15 dekar vises ikke på kartet, men blir slått sammen med tilgrensende områder. Datasettet er således ikke egnet for romlig analyser. Datasettet har vært oppdatert en gang hvert tredje år med siste års versjon av FKB-AR5 (Arealressurskart i målestokk 1:5000 i databasen pr. 31.12). Første versjon av datasettet AR50 (årsversjon 2010) ble produsert av AR5 og N50 per 31.12.2010, samt AR-FJELL med satellittbilder (IMAGE2000) fra perioden 1994 og 2006. Det er siden laget årsversjon 2013 (AR5 og N50 per 31.12.2013) og årsversjon 2016 (AR5 og N50 per 31.12.2016). AR-FJELL er ikke oppdatert etter 2010. Andre versjon av datasettet AR50 (årsversjon 2020) ble produsert av AR5 og N50 per 31.12.2021, samt AR-FJELL2 med sentinell-2 bilder. Produksjonsløypa er skrevet om med ny kode. Kodeverket er justert til endringer i inngangsdatasettene. De generaliserte figurene vil derfor avvike noe fra tidligere versjoner. I tillegg er det topologisk retting inkludert glatting av figurene. Data lastes ned som fylkesvise eller kommunevise filer. Det er ikke nødvendig laste ned datasettet mer enn en gang for å fremstille alle kartlagene i datasettet.

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Flater

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	09.11.2024
Antall treff	2	Nedlastet	12.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	12.11.2024



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
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	07.12.2023
Antall treff	2	Nedlastet	30.08.2023
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.11.2024



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)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

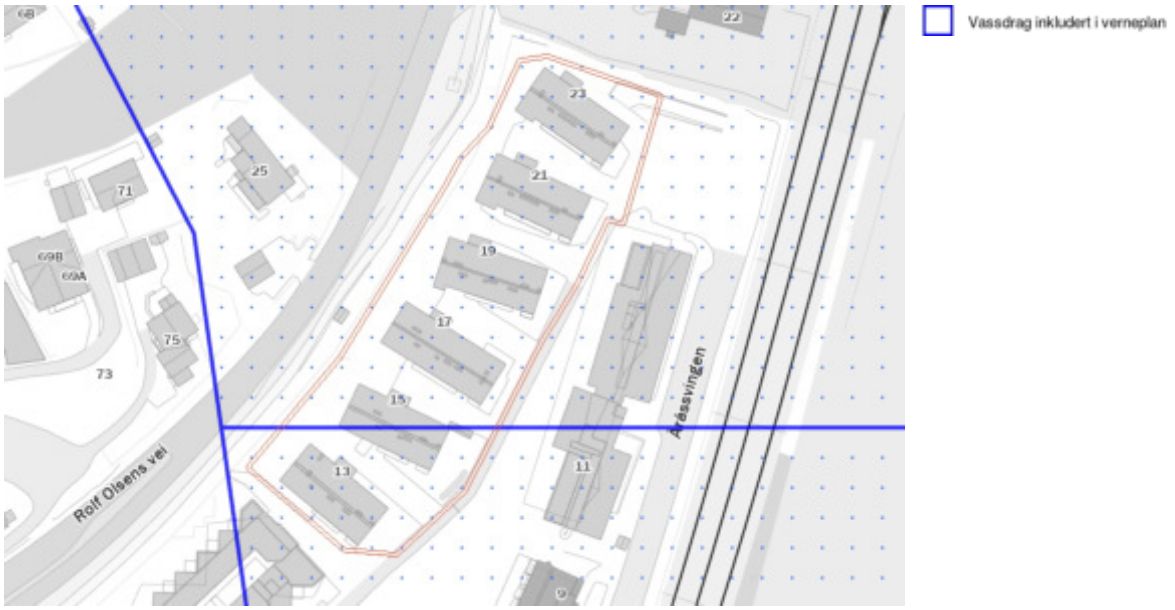
...

Flater

GRUNNTYPENAVN	Antall
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans	2

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.11.2024
Antall treff	2	Nedlastet	02.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.11.2024



Beskrivelse

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

...

Flater

PLAN	Antall
3	2

Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	08.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	08.11.2024



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

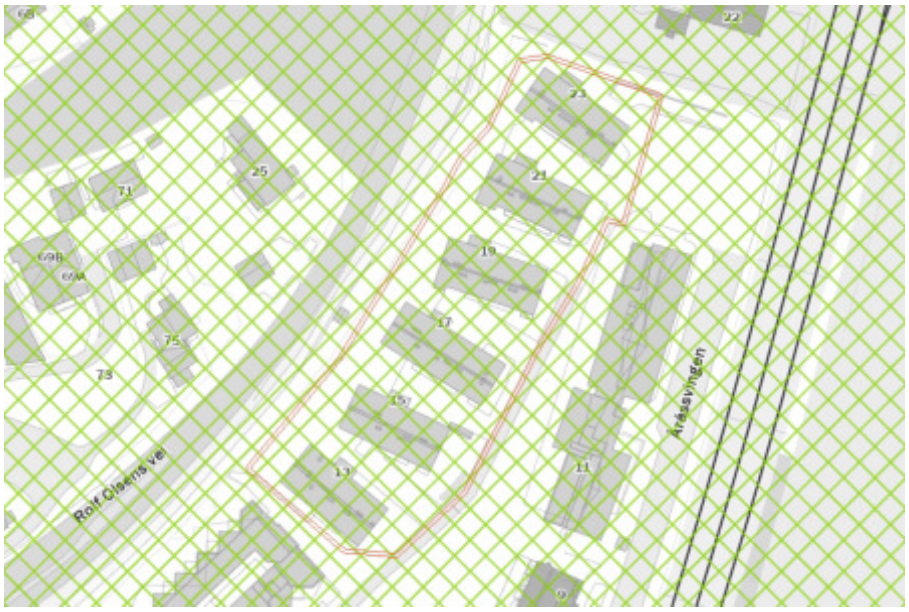
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående 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 til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	08.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	08.11.2024



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: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	08.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	08.11.2024



Beskrivelse

Områder som skal ha 90 % av fremtidig vekst i antall arbeidsplasser og boliger. Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre 08.09.2021 i sak 130/21.

Nedlastbart som filgeodatabase, SOSI og Shape.

...

DATOVEDTATT
09/08/2021

Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	08.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	08.11.2024



Beskrivelse

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

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	12.04.2024
Antall treff	1	Nedlastet	
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	



Beskrivelse

Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren.

...

Flater

OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
09/11/2024	NVE

Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	08.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	08.11.2024



Beskrivelse

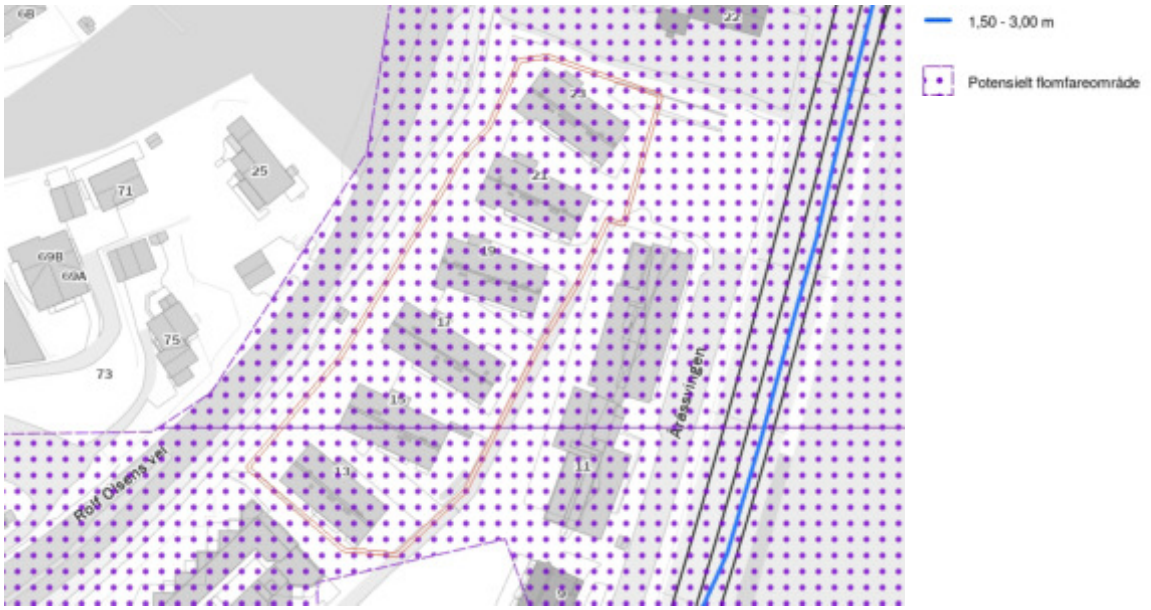
Dreneringslinjer i Lillestrøm er et datasett som viser modellerte dreneringslinjer. Datasettet viser hvor i terrenget det vil dannes nye dreneringslinjer. Det er ikke tatt hensyn til å stikkrenner og andre kritiske punkt i modelleringen. Datasettet inneholder dreneringslinjer hvor dreneringsarealet er større enn 10.000 m2. Eksisterende FKB-Vann er brent ned i terrengmodellen før beregning, så FKB-Vann har en ekstra vekt ved beregning av disse dreneringslinjene. Data er klipt ut fra Kartverkets datasett "Dreneringslinjer i Oslo og Viken"

...

DRENERINGSINTERVALLER	DRENERINGSAREAL	Antall
10 000 - 20 000	10 000	1
over 1 000 000	10 000	2

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	11.11.2024
Antall treff	2	Nedlastet	04.11.2024
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.11.2024



Beskrivelse

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare.
Detaljeringsgraden på flomaktsomhetskartet er tilpasset kommuneplannivået (kommunenes oversiktsplanlegging), der det er egnet til bruk som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutredninger og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen for å identifisere aktsomhetsområder for flom. Aktsomhetsområdene skal legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

...

Flater

KVALITET	Antall
Nokså god	2

SEKSJONERING

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602388042
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974637979	SKEDSMO KOMMUNE TEKNISK SEKTOR	Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
974541602	TAJ HOLDING AS		Postboks 95, 9305 FINNSNES

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0231	29	1132

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0231	29	1132	0	1	38 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	2	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	3	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	4	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	5	59 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	6	38 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	7	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	8	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	9	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	10	59 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	11	38 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	12	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	13	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	14	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	15	59 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	16	38 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	17	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	18	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	19	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei

Doknr: 1246654 Tinglyst: 10.09.2018
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-07-16 10:03

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0231	29	1132	0	20	59 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	21	80 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	22	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	23	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	24	58 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	25	80 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	26	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	27	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	28	58 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	29	80 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	30	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	31	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	32	58 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	33	80 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	34	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	35	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	36	58 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	37	80 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	38	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	39	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	40	58 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	41	69 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	42	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	43	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	44	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	45	41 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	46	19 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	47	69 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	48	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	49	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	50	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	51	41 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	52	19 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-07-16 10:03

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Samlebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0231	29	1132	0	53	69 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	54	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	55	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	56	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	57	41 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	58	19 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	59	69 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	60	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	61	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	62	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	63	69 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	64	69 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	65	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	66	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	67	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	68	69 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	69	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	70	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	71	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	72	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	73	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	74	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	75	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	76	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	77	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	78	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	79	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	80	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	81	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	82	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	83	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	84	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	85	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-07-16 10:03

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0231	29	1132	0	86	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	87	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	88	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	89	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	90	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	91	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	92	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	93	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	94	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	95	49 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	96	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	97	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	98	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	99	65 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	100	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	101	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	102	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	103	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	104	65 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	105	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	106	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	107	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	108	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	109	65 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	110	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	111	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	112	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	113	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	114	65 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	115	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	116	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	117	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	118	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-07-16 10:03

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0231	29	1132	0	119	65 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	120	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	121	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	122	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	123	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	124	65 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	125	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	126	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	127	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	128	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	129	65 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	130	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	131	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	132	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	133	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	134	65 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	135	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	136	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	137	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	138	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	139	65 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	140	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	141	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	142	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	143	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	144	65 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	145	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	146	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	147	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	148	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	149	65 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	150	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	151	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-07-16 10:03

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0231	29	1132	0	152	33 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	153	53 / 8803	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	29	1132	0	154	1904 / 8803	Næringseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200

Uthentet 2024-07-16 10:03

Orginal.

Søknad om seksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
SKEDSMO	Jonas Lies gate 18, Lillestrøm	Per Egil Johnsen

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være den som eier eiendommen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra hjemmelshaveren(e).

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	E-postadresse	
TAJ HOLDING AS	974541602	helge.baisgard@bori.no	
Adresse	**Postnummer**	**Poststed**	**Telefonnummer**
Storgata 31	9300	Finnsnes	90598817

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0231	Skedsmo Kommune	29	1132	

3. Hvem eier/fester eiendommen? (Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Eierandel (oppgis som brøk)
974541602	TAJ HOLDING AS	1/1

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen)

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor.
Dersom eiendommen ønskes oppdelt i flere enn seksti seksjoner, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjonsnummer

Seksjonens formål
B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger)
N = næringsseksjon
SB = samleseksjon bolig
SN = samleseksjon næring

Samlebrøk (teller)
Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.

Tilleggsareal
Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal.
B = tilleggsareal i bygning
G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning)
BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	38	B	13	B	33	B	25	B	80	B	37	B	80	B	49	B	33	B
2	B	49	B	14	B	33	B	26	B	49	B	38	B	49	B	50	B	33	B
3	B	33	B	15	B	59	B	27	B	33	B	39	B	33	B	51	B	41	B
4	B	33	B	16	B	38	B	28	B	58	B	40	B	58	B	52	B	19	B
5	B	59	B	17	B	49	B	29	B	80	B	41	B	69	B	53	B	69	B
6	B	38	B	18	B	33	B	30	B	49	B	42	B	49	B	54	B	49	B
7	B	49	B	19	B	33	B	31	B	33	B	43	B	33	B	55	B	33	B
8	B	33	B	20	B	59	B	32	B	58	B	44	B	33	B	56	B	33	B
9	B	33	B	21	B	80	B	33	B	80	B	45	B	41	B	57	B	41	B
10	B	59	B	22	B	49	B	34	B	49	B	46	B	19	B	58	B	19	B
11	B	38	B	23	B	33	B	35	B	33	B	47	B	69	B	59	B	69	B
12	B	49	B	24	B	58	B	36	B	58	B	48	B	49	B	60	B	49	B
Sum teller=		8803				Nevner =		8803											

Dato	Innsenderens underskrift
27.06.18	JFLG. FULLMAKT Kishan Gavali

Fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet med hjemmel i forskrift 17. desember 2017 om bruk av standardisert søknad om seksjonering

5. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med seksjoneringen

Her skal søker kun gi opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at seksjoneringen skal kunne tinglyses, for eksempel dokumenter som inneholder opplysninger om fordeling av opprinnelige sameieandeler.

6. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

a) ☒ hver seksjonseier har enerett til å bruke en bruksenhet

b) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel

c) ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget

d) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

e) ☒ seksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret

f) ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til

g) ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom seksjoneringen gjelder planlagt bygning eller søknadspliktige tiltak i eksisterende bygg

h) ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, seksjoneres til fellesareal

i) ☒ det er fastsatt vedtekter.

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

7. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

Dato	Innsenderens underskrift
27.6.18	IFLG. FULLMAKT KRISTIAN GÅRDER

8. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Situasjonsplan over eiendommen som tydelig angir eiendommens grenser, omrisset av bebyggelsen og grensene for eventuelle utendørs tilleggsdeler som skal inngå i bruksenhetene

b) Plantegninger over etasjene i bygningen, inkludert kjeller og loft. På tegningene skal bruksenhetens arealer og avgrensinger, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom angis tydelig

c) Samelets vedtekter

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom noen av bruksenhetene har utendørs tilleggsareal

e) Dokumentasjon på at boligseksjoner oppfyller kravene til å være selvstendige boenheter etter plan- og bygningsloven. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at eiendommen ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen som skal seksjoneres, skal skjemaet «Fordeling av sameleandeler ved seksjonering» vedlegges.

9. Innsendte plantegninger

☒ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

10. Underskrifter

Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Skjønnin 27.06.18	Kristian Gårder	KRISTIAN GÅRDER
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
		IFLG. FULLMAKT
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Sted og dato	Hjemmelshavers underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

11. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orlentering om vedtaket er sendt til innsenderen (må krysses av)

12. Kommunen bekrefter at tillatelse til seksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0231	SKEDSMO	29	1132	

Dato	Underskrift	Stempel
28.08.2018	Per Egil Johnsen	Skedsmo kommune Teknisk sektor Postboks 313 2001 LILLESTRØM

Dato	Innsenderens underskrift
27.06.18	Kristian Gårder IFLG. FULLMAKT KRISTIAN GÅRDER

4. Søknad (ønsket oppdeling av eiendommen), fortsettelse.

Eiendommen søkes oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av fordelingslisten nedenfor

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Bolgseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Samlebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjonen. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i samelet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)

S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal	S.nr	For-mål	Brøk (teller)	Tilleggs-areal
61	B	33	B	85	B	49	B	109	B	65	B	133	B	53	B	157			
62	B	33	B	86	B	33	B	110	B	33	B	134	B	65	B	158			
63	B	69	B	87	B	33	B	111	B	33	B	135	B	33	B	159			
64	B	69	B	88	B	53	B	112	B	33	B	136	B	33	B	160			
65	B	49	B	89	B	53	B	113	B	53	B	137	B	33	B	161			
66	B	33	B	90	B	49	B	114	B	65	B	138	B	53	B	162			
67	B	33	B	91	B	33	B	115	B	33	B	139	B	65	B	163			
68	B	69	B	92	B	33	B	116	B	33	B	140	B	33	B	164			
69	B	53	B	93	B	53	B	117	B	33	B	141	B	33	B	165			
70	B	49	B	94	B	53	B	118	B	53	B	142	B	33	B	166			
71	B	33	B	95	B	49	B	119	B	65	B	143	B	53	B	167			
72	B	33	B	96	B	33	B	120	B	33	B	144	B	65	B	168			
73	B	53	B	97	B	33	B	121	B	33	B	145	B	33	B	169			
74	B	53	B	98	B	53	B	122	B	33	B	146	B	33	B	170			
75	B	49	B	99	B	65	B	123	B	53	B	147	B	33	B	171			
76	B	33	B	100	B	33	B	124	B	65	B	148	B	53	B	172			
77	B	33	B	101	B	33	B	125	B	33	B	149	B	65	B	173			
78	B	53	B	102	B	33	B	126	B	33	B	150	B	33	B	174			
79	B	53	B	103	B	53	B	127	B	33	B	151	B	33	B	175			
80	B	49	B	104	B	65	B	128	B	53	B	152	B	33	B	176			
81	B	33	B	105	B	33	B	129	B	65	B	153	B	53	B	177			
82	B	33	B	106	B	33	B	130	B	33	B	154	N	1904		178			
83	B	53	B	107	B	33	B	131	B	33	B	155				179			
84	B	53	B	108	B	53	B	132	B	33	B	156				180			
Sum tellere:		8803				Nevner =		8803											

Dato	Innsenderens underskrift
27.06.18	Kristian Gårder JFLG. FULLMAKT KRISTIAN GÅRDER

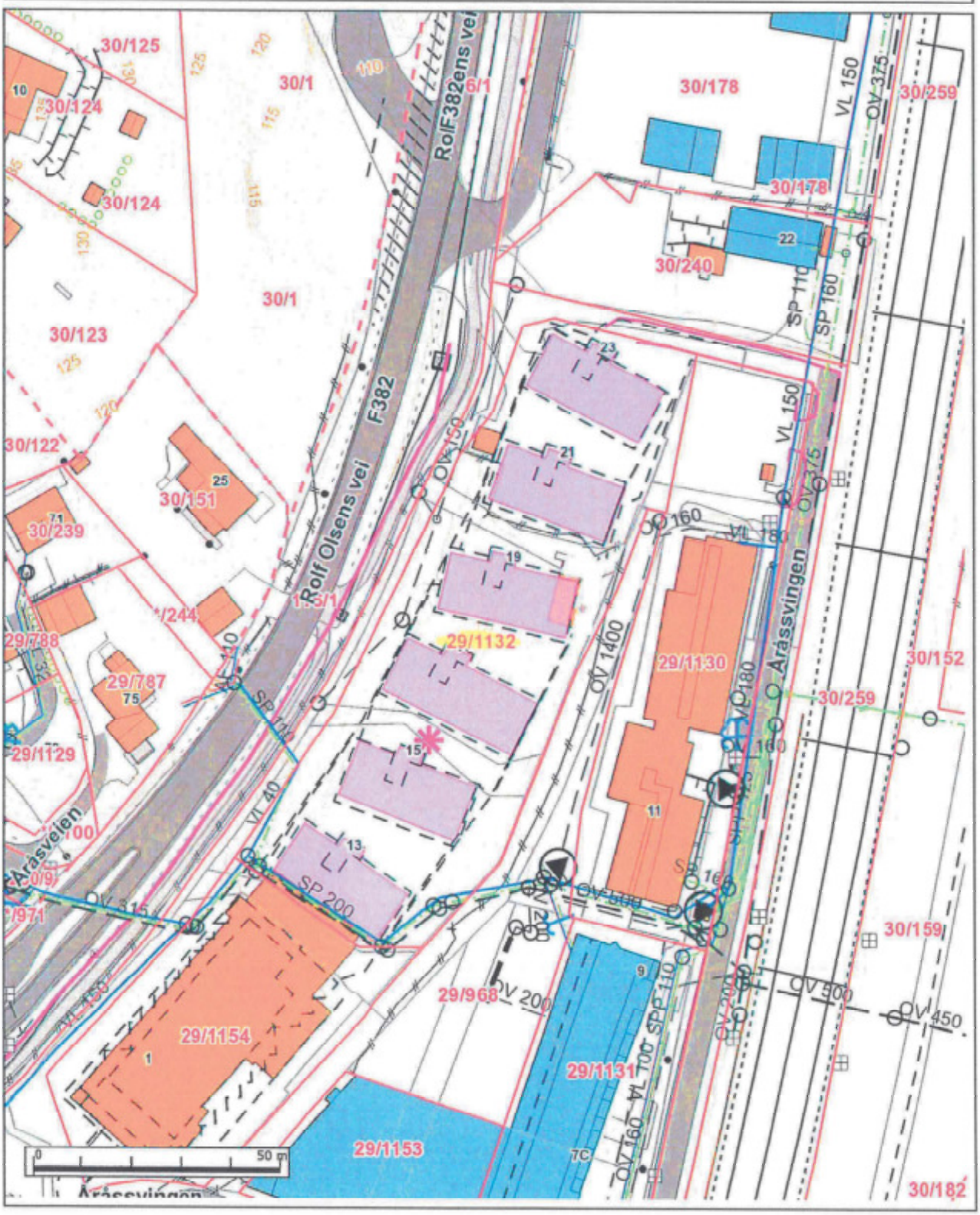
Basiskart

Målestokk: 1:1 000

Dato: 18.07.2018 15:19:55

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget.
Produktet er etablert med data fra
Skedsmo kommune og Geovekst.
Kartet kan ikke brukes som situasjonskart i byggesaker.

SKEDSMO KOMMUNE



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-07-16 10:03

SITUASJONSKART


Felles
HUS 1
HUS 2
HUS 3
HUS 4
HUS 5
HUS 6
Felles
Felles
Felles

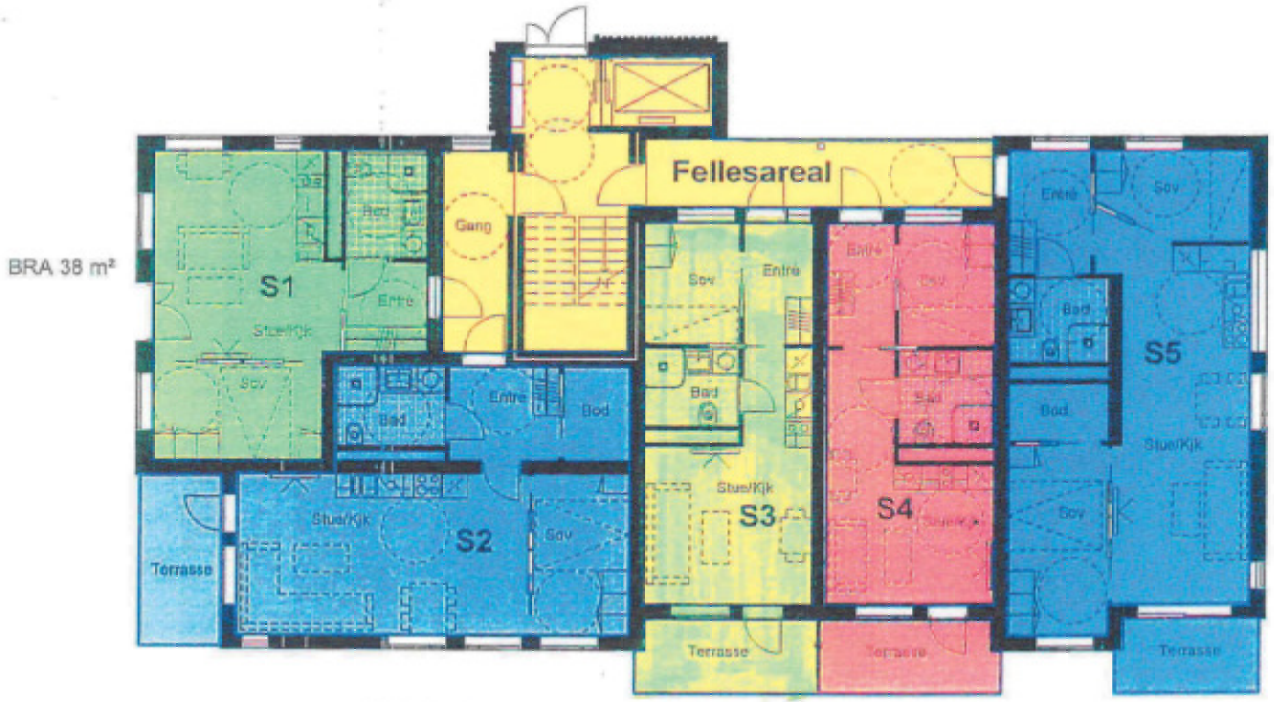
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-07-16 10:03

A05-04

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt

LOKALISERINGSSKISSE:



BRA 38 m²

BRA 49 m²

BRA 33 m²

BRA 33 m²

BRA 59 m²

Gnr 29 Bnr. 1132
Skedsmo kommune

2/33

Tiltakshaver

Boligutvikling Sør

Boligutvikling Sør
Fjellhamarveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt

HD ARKITEKTER AS

HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0355 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 1 - Hus1

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filnavn:

Tegningsnr.: A05-04

Rev.:

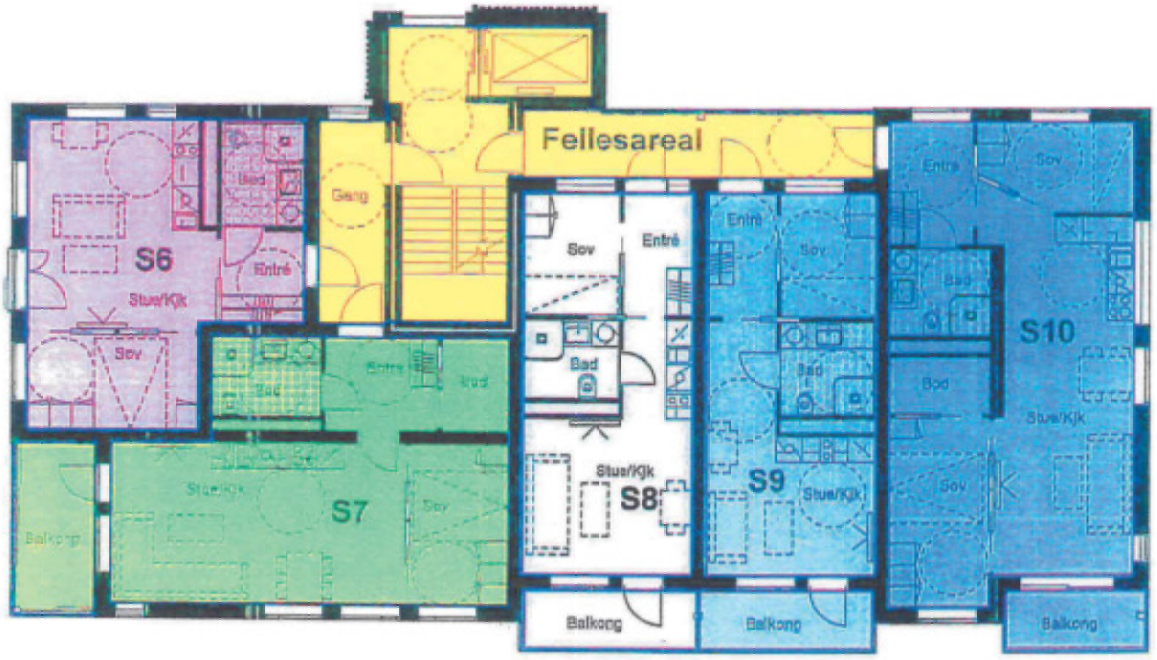
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-07-16 10:03

A05-05

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 38 m²

BRA 49 m² BRA 33 m² BRA 33 m² BRA 59 m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

3/3

Tiltakshaver

Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammervollen 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 75 06 74

Arkitekt

HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0366 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 2 - Hus1

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrollert:
406NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Fil-navn:

Tegningsnr.: A05-05 Rev.:

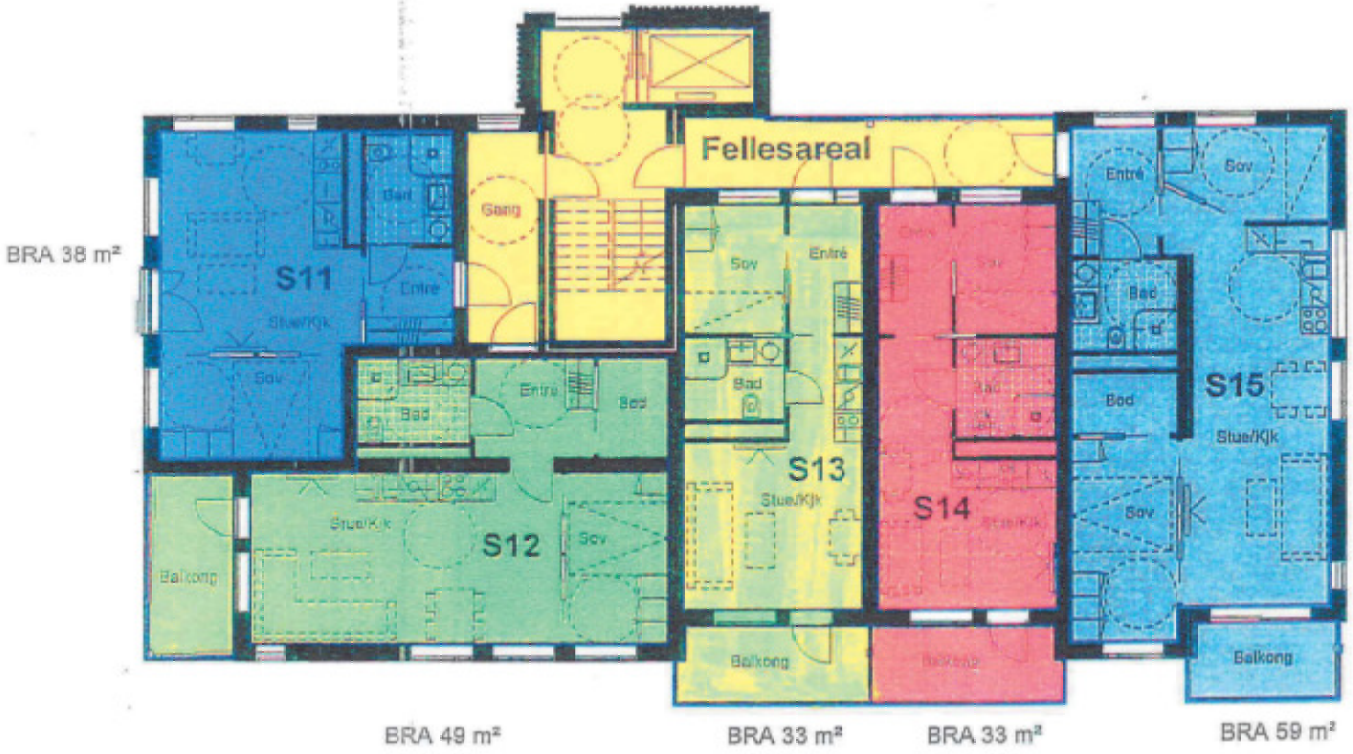
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-07-16 10:03

A05-06

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KKTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 38 m²

BRA 49 m² BRA 33 m² BRA 33 m² BRA 59 m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

4/33

Tiltakshaver

Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammervegen 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 09 74

Arkitekt

HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 3 - Hus1

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrollert:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filnavn:

Tegningsnr.: A05-06 Rev.:

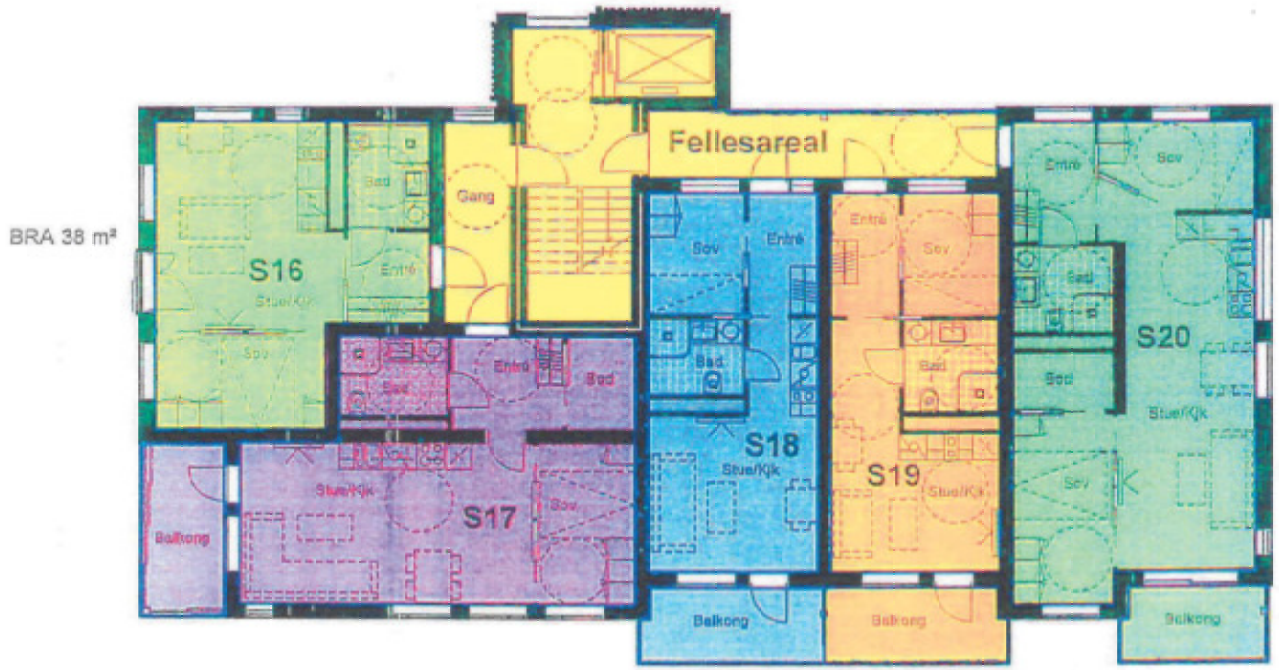
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-07-16 10:03

A05-07

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 38 m²

BRA 49 m² BRA 33 m² BRA 33 m² BRA 59 m²

Tiltakshaver

Boligutvikling Sør

Boligutvikling Sør
Fjellhammervelen 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 67 73 06 74

Arkitekt

HD ARKITEKTER AS

HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0350 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Åråssvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 4 - Hus1

Prosjekt nr.:	Dato	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrollt.
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Fil-navn:

Tegningsnr.: A05-07 Rev.:

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

5/33

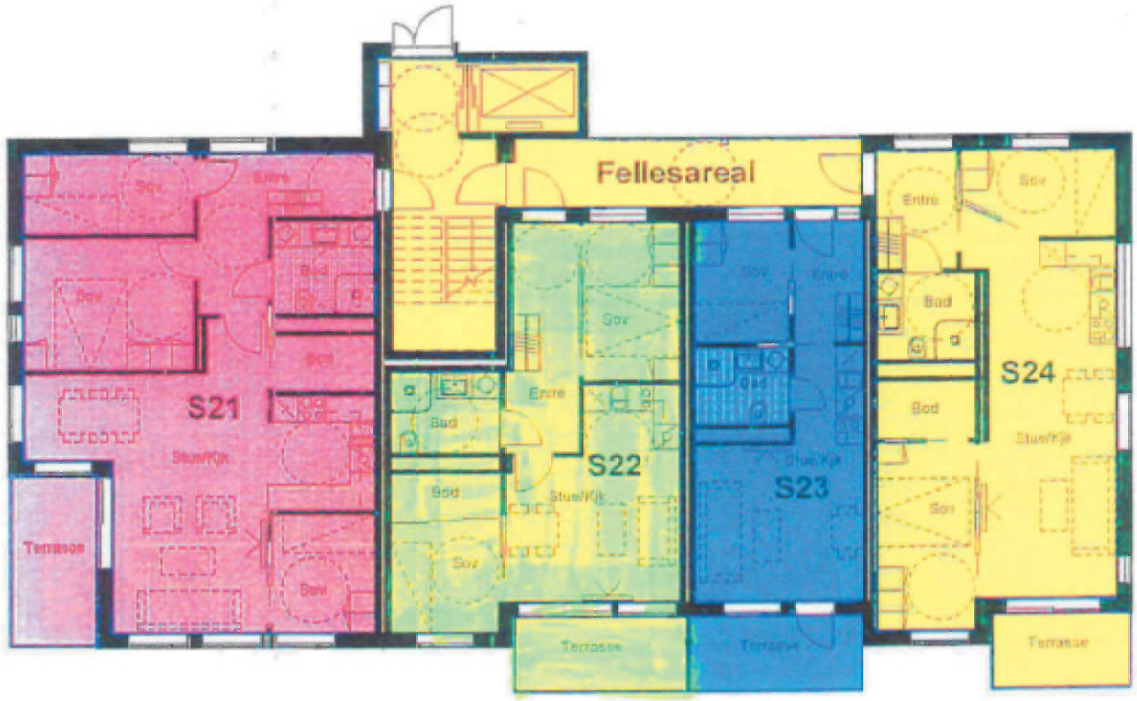
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-07-16 10:03

A05-08

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 80 m² BRA 49 m² BRA 33 m² BRA 58 m²

Gnr 29 Bnr 1132
i Skedsmo kommune

6/33

Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammerveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 06 74

Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 19 80

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 1 - Hus2

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Tegning nr.: A05-08 Rev.:

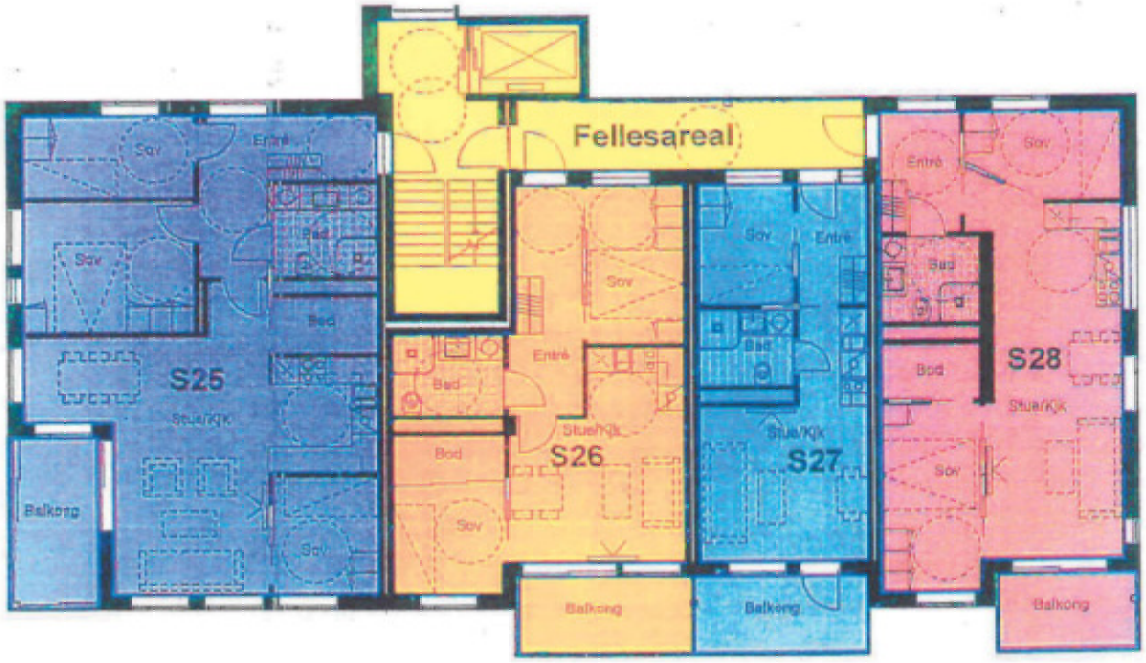
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-07-16 10:03

A05-09

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 80 m² BRA 49 m² BRA 33 m² BRA 58 m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

7/33

Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammervelen 110
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Årássvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 2 - Hus2

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrollert:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filñrift:
Tegningsnr.: A05-09
Rev.:

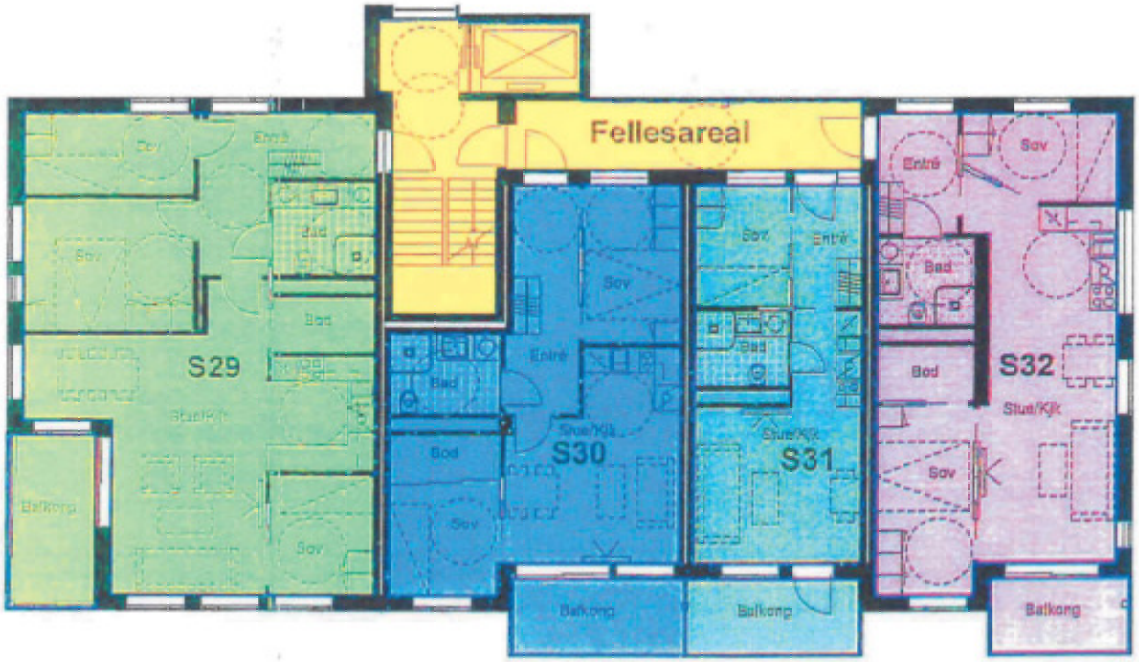
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-07-16 10:03

A05-10

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 80 m² BRA 49 m² BRA 33 m² BRA 58 m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommun

8/13

Tiltakshaver

Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammervalen 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt

HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0350 Oslo
tlf: +47 22 12 18 80

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 3 - Hus2

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filarkiv:

Tegnings nr.: A05-10 Rev.

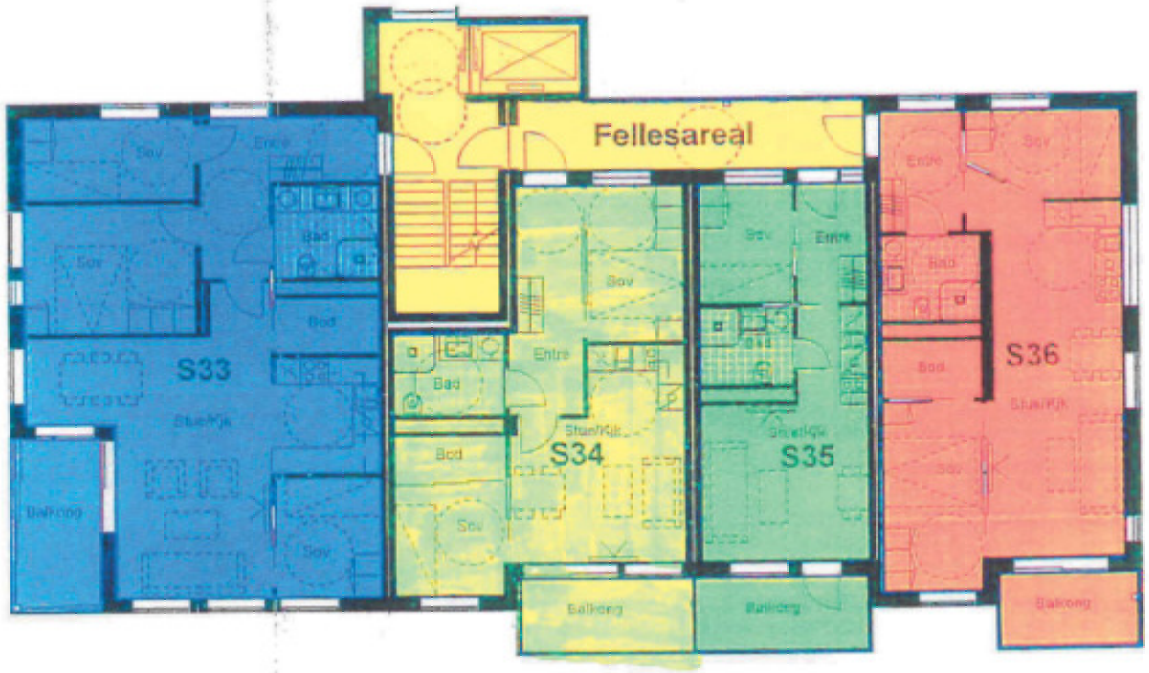
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-07-16 10:03

A05-11

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt SNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 80 m² BRA 49 m² BRA 33 m² BRA 58 m²

Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammervelen 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 67 73 09 74

Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Roseborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Åråssvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 4 - Hus2

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrollert:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filarkiv:

Tegningsnr.: A05-11 Rev.:

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

9/33

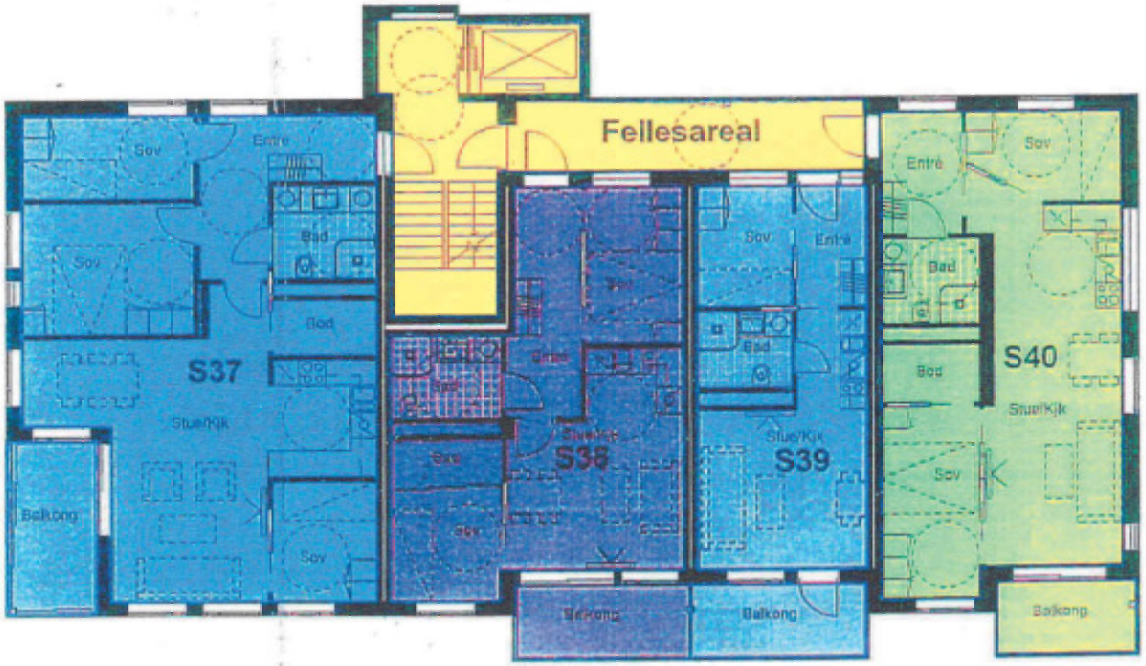
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-07-16 10:03

A05-12

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 60 m² BRA 49 m² BRA 33 m² BRA 58 m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

10/33

Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammarveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 67 73 06 74

Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0358 Oslo
tlf: +47 22 12 18 60

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 5 - Hus2

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrollert:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Tegningsnr.: A05-12 Rev.:

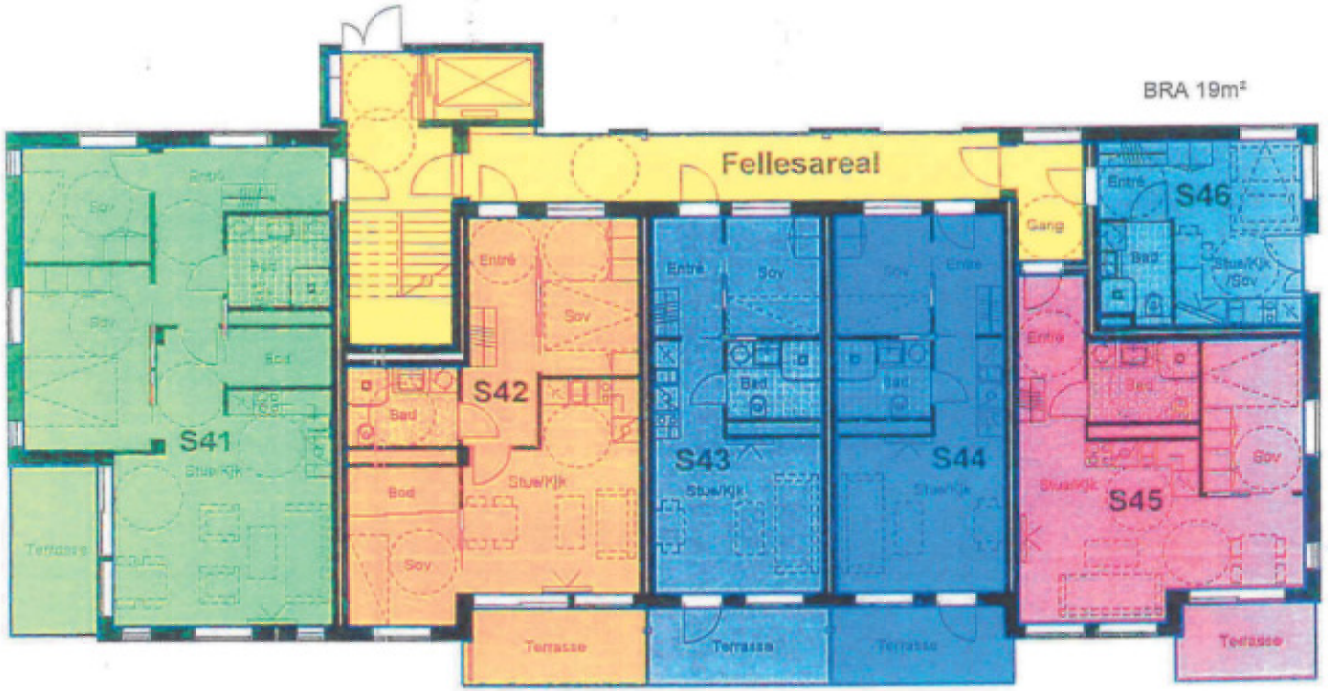
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-07-16 10:03

A05-13

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR. BNR.

LOKALISERINGSFIGUR:



Tiltakshaver

Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammerveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt

HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 1 - Hus3

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrollert:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filenavn:

Tegningsnr.: A05-13 Rev.:

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

11/33

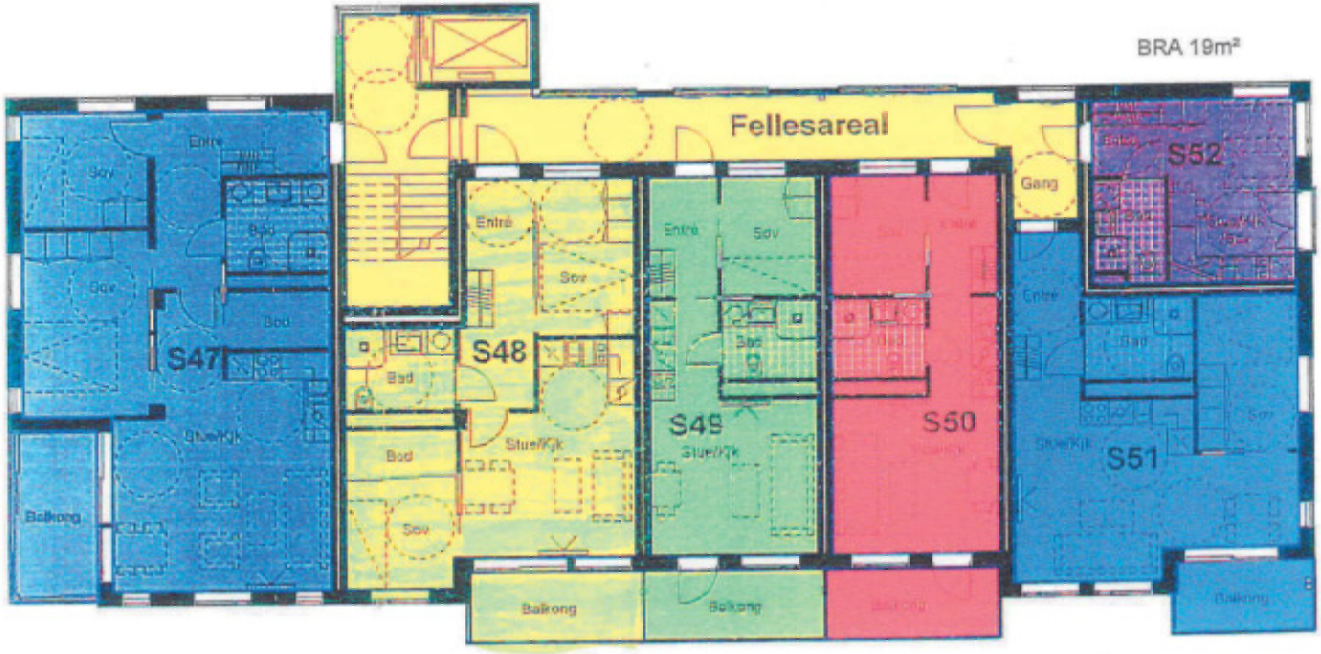
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-07-16 10:03

A05-14

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR.

FASE: Forprosjekt

LOKALISERINGSFIGUR:



Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

12/33

Tiltakshaver

Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Rælingsveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt

HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenbergsgaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 16 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 2 - Hus3

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrollert:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Revidert:

Tegnings nr.: A05-14

Rev.:

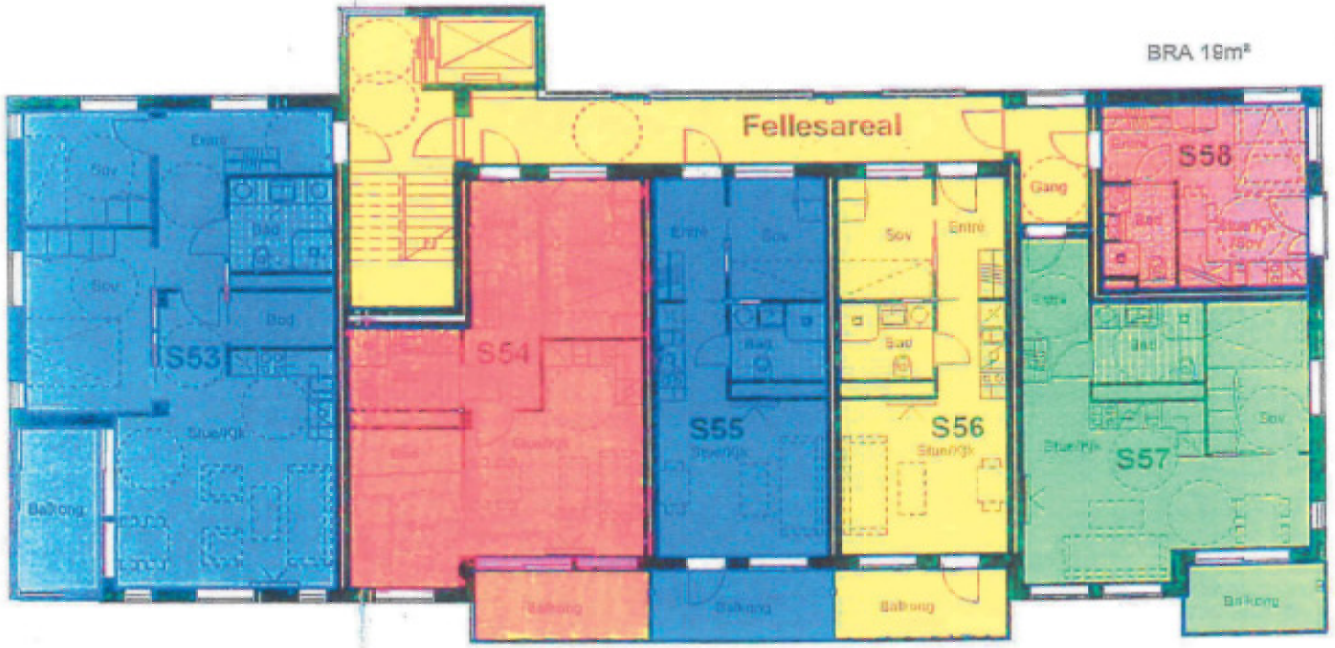
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-07-16 10:03

A05-15

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: SNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 18m²

BRA 69m² BRA 49m² BRA 33m² BRA 33m² BRA 41m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

13/33

Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør Fjellhammervelen 11C 2010 Strømmen tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS Rosenborggaten 19 A 0355 Oslo tlf: +47 22 12 16 60

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 3 - Hus3

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Merknad:

Tegning nr.: A05-15 Rev.:

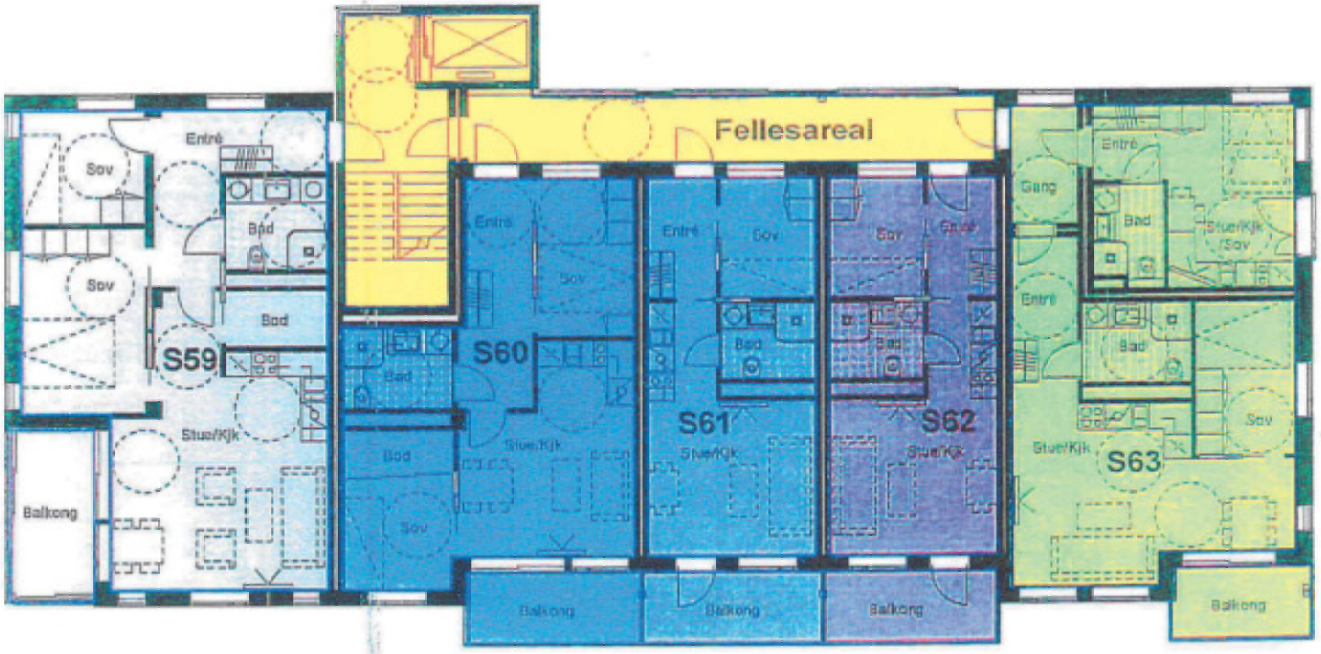
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-07-16 10:03

A05-16

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 69m² BRA 49m² BRA 33m² BRA 33m² BRA 69m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

14/33

Tiltakshaver

Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammerveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt

HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenbergplass 19 A
0369 Oslo
tlf: +47 22 12 19 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 4 - Hus3

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrollert:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filnavn:

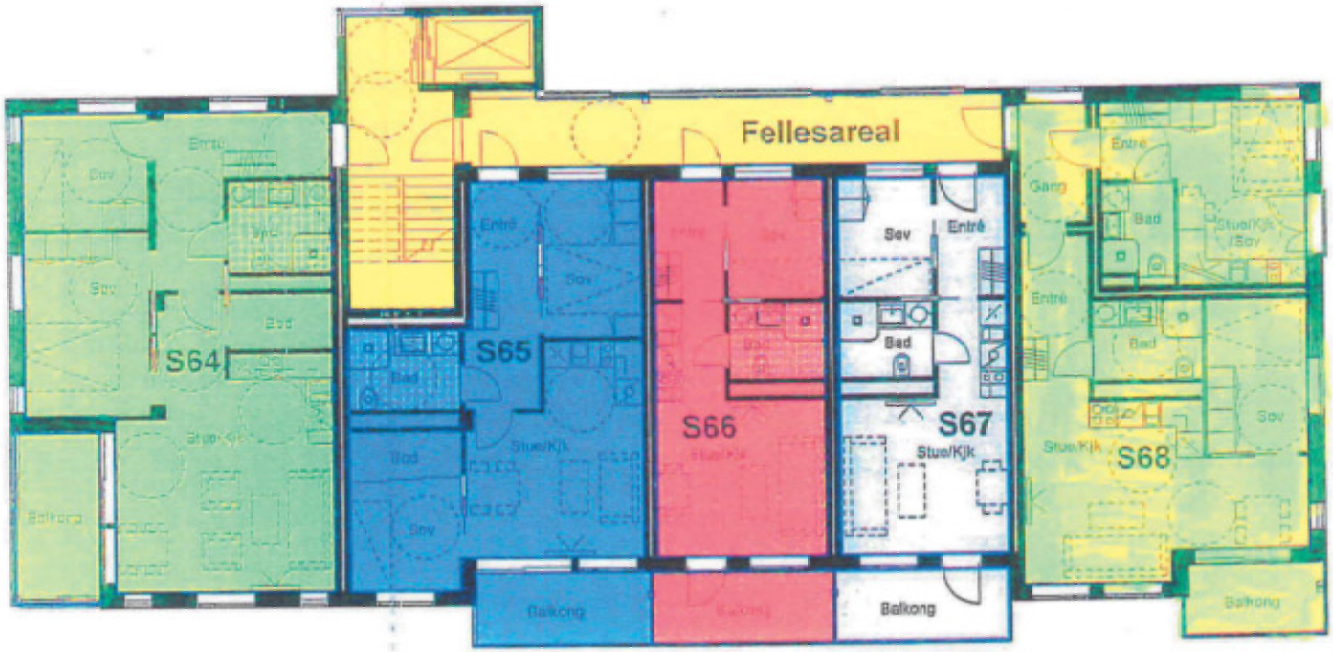
Tegning nr.: A05-16 Rev.:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-07-16 10:03

A05-17

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt



BRA 69m² BRA 49m² BRA 33m² BRA 33m² BRA 69m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

15/33

Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhamarveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0369 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 5 - Hus3

Prosjekt nr./	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Plantype
Tegnings nr./ A05-17
Rev.

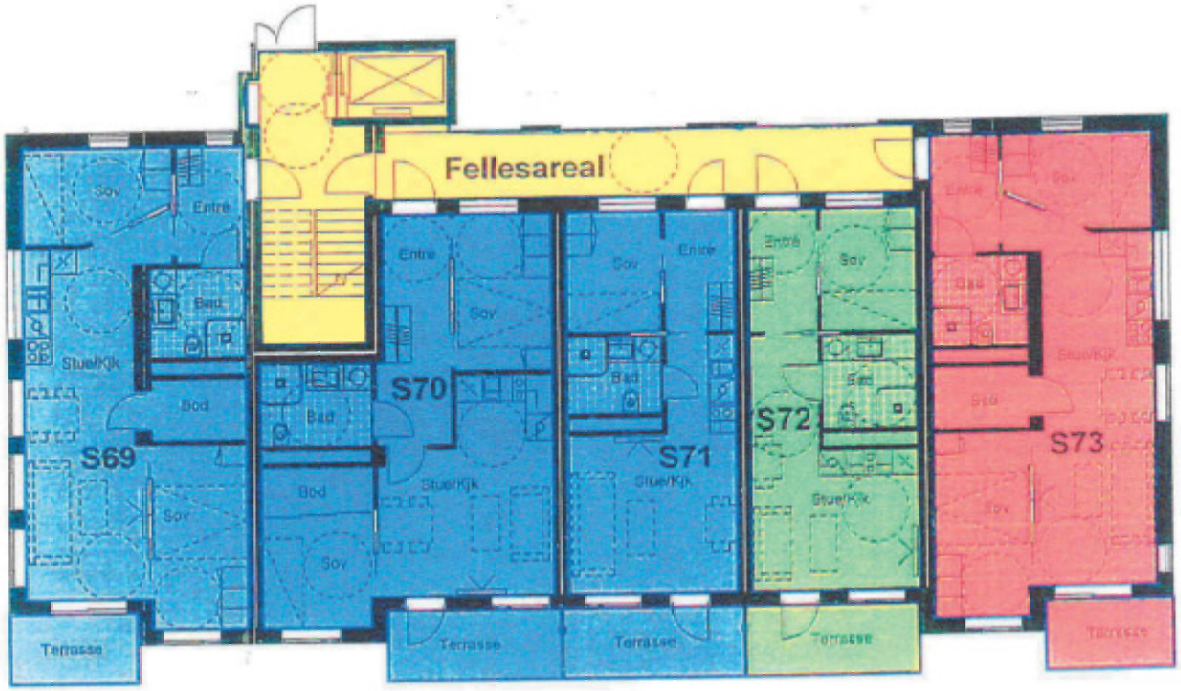
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-07-16 10:03

A05-18

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSHJVR:



BRA 53 m² BRA 49 m² BRA 33 m² BRA 33 m² BRA 53 m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

16/33

Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fiolhammervegen 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 72 08 74

Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 80

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 1 - Hus4

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrollert:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Fasefase
Tegningsnr.: A05-16 Rev.:

Side 27 av 44

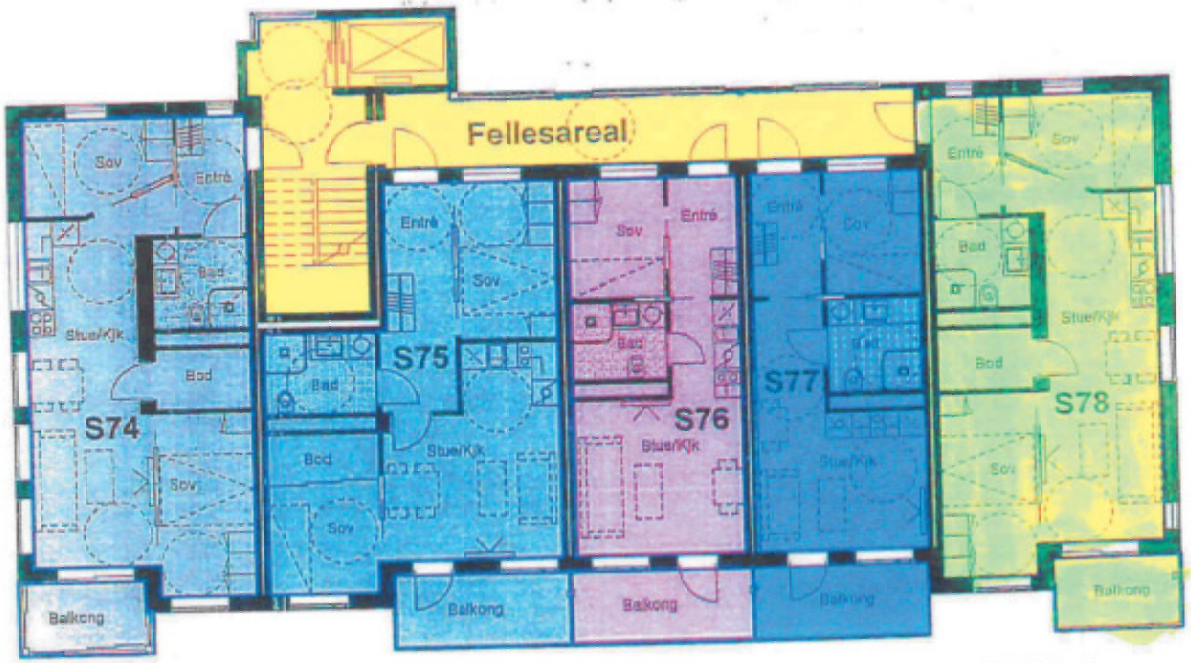
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-07-16 10:03

A05-19

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSPLAN:



Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

17/33

Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammervelen 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0368 Oslo
tlf: +47 22 12 19 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 2 - Hus4

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filnavn:

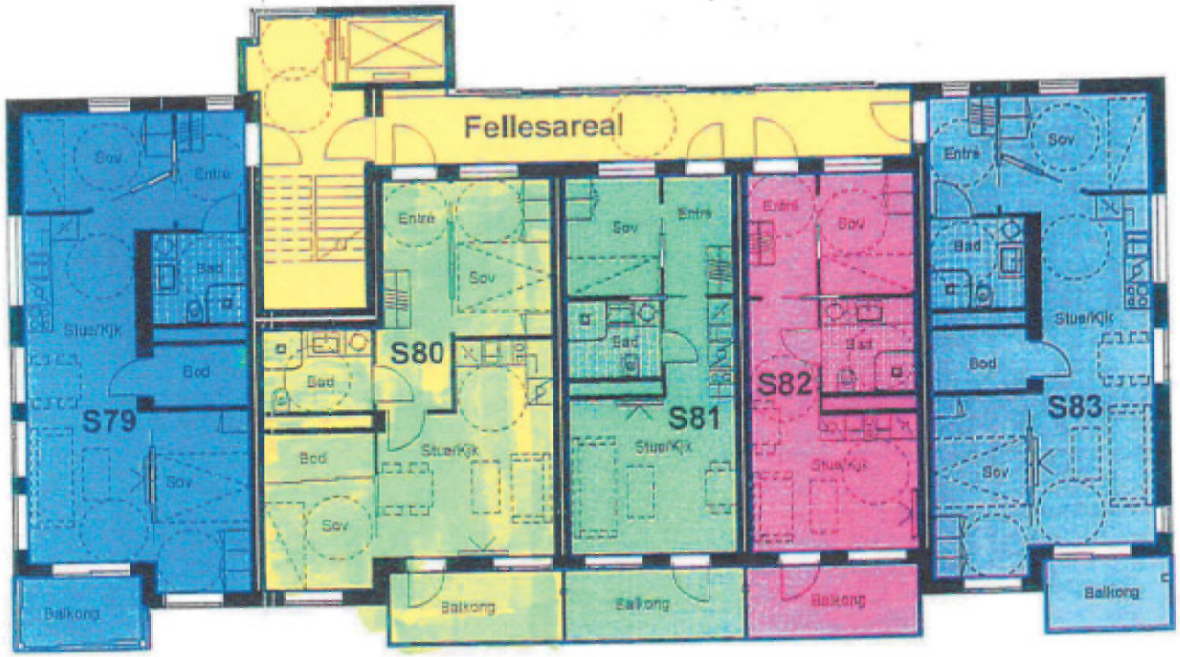
Tegning nr.: A05-19 Rev.:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-07-16 10:03

A05-20

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt



BRA 53 m² | BRA 49 m² | BRA 33 m² | BRA 33 m² | BRA 53 m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

18/35

Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør Fjellhammervn 11C 2010 Strømmen tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS Rosenborggaten 19 A 0356 Oslo tlf: +47 22 12 18 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 3 - Hus4

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
406NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Tegningsnr.: A05-20

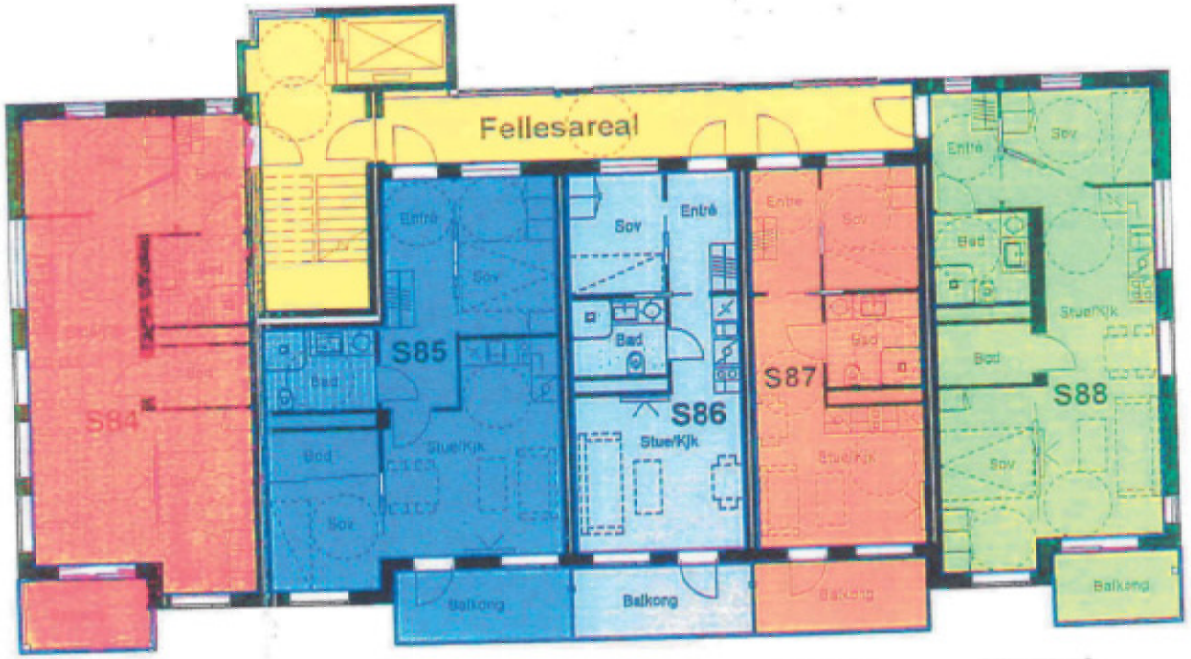
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Utlentet 2024-07-16 10:03

A05-21

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 53 m² BRA 49 m² BRA 33 m² BRA 33 m² BRA 53 m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

19/33

Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammervegen 11D
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 09 74

Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenberggaten 19 A
0350 Oslo
tlf: +47 22 12 19 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

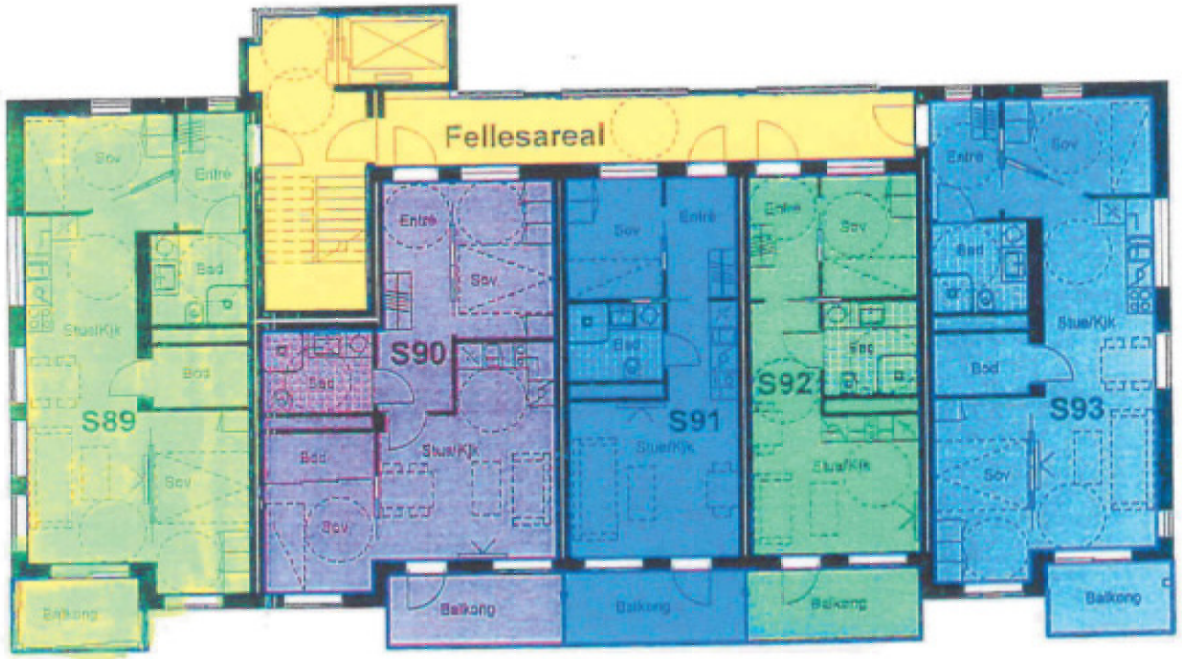
Seksjonering - Plan 4 - Hus4

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrollert:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Fase/Iter: Rev.:

Tegning nr.:
A05-21

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-07-16 10:03



BRA 53 m² BRA 49 m² BRA 33 m² BRA 33 m² BRA 53 m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

20/33

A05-22

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt

LOKALISERINGSPRINSIPP:

Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Hjalmar Wennervein 11C
3510 Stavern
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 80

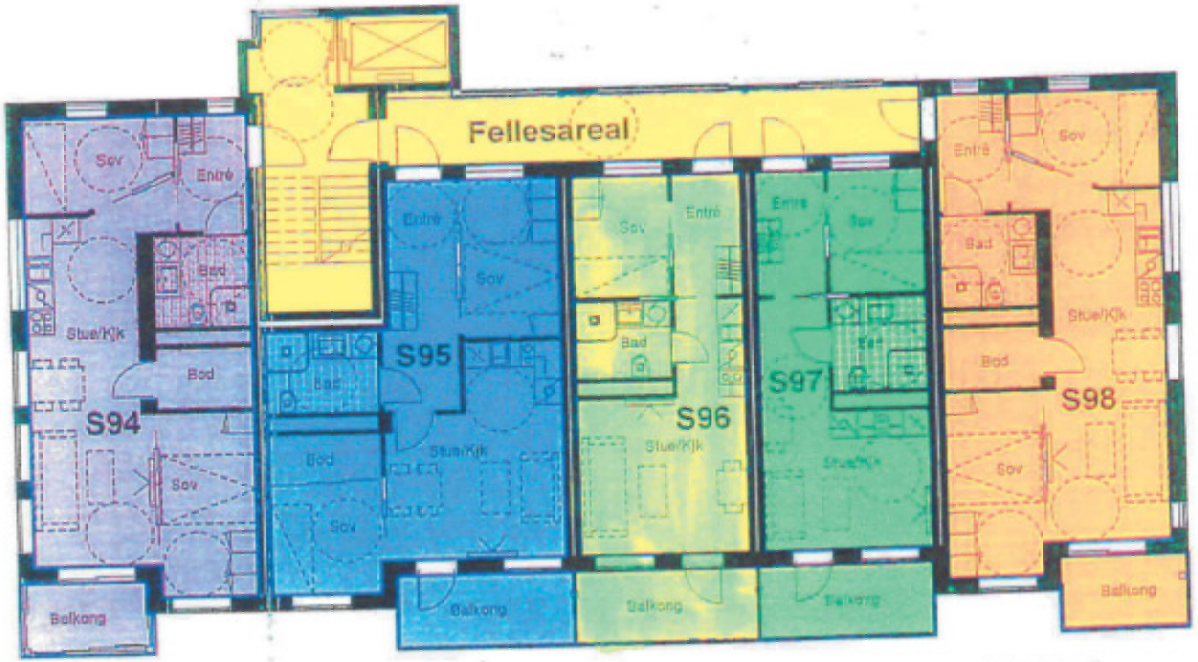
Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 5 - Hus4

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontr. av
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Tegningsnr.: A05-22

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-07-16 10:03



BRA 53 m² | BRA 49 m² | BRA 33 m² | BRA 33 m² | BRA 53 m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

21/33

A05-23

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt

Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammarveien 110
2010 Strømmen
tlf: +47 67 73 08 74

Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 60

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 6 - Hus4

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Tegnings nr.: A05-23

Side 32 av 44

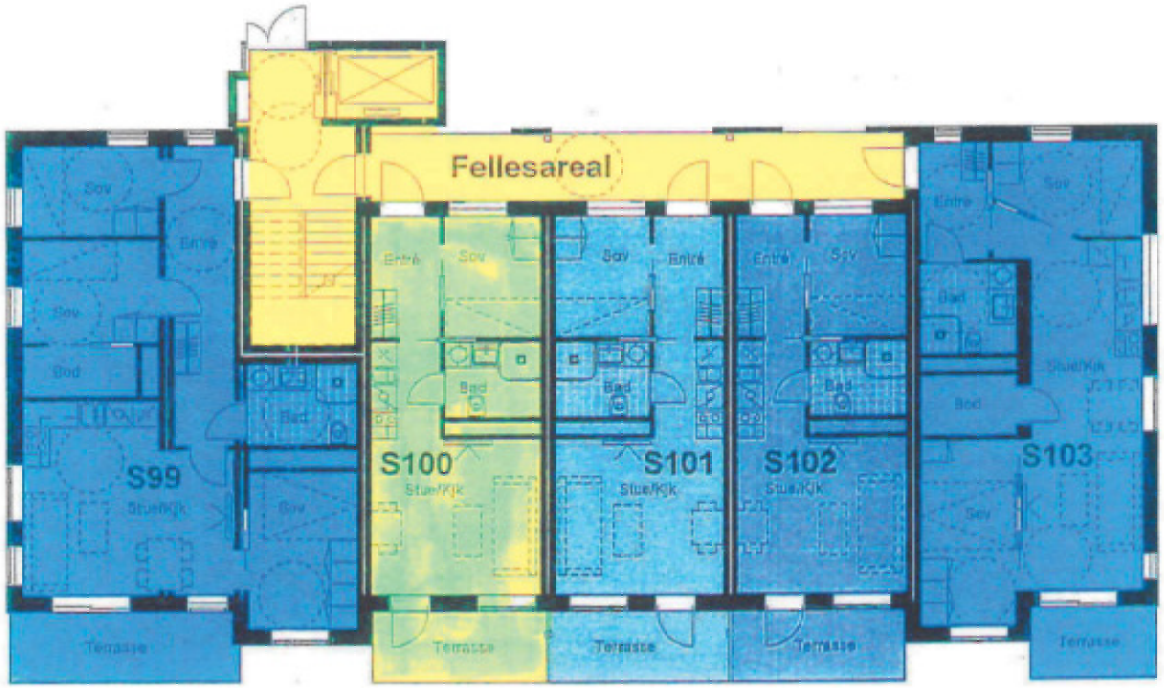
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-07-16 10:03

A05-24

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 65m² BRA 33m² BRA 33m² BRA 33m² BRA 53m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

22/33

Tiltakshaver

Boligutvikling Sør

Boligutvikling Sør
Fjellhammervolen 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt

HD ARKITEKTER AS

HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 1 - Hus5

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrollert:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Tegningsnr.: A05-24 Rev.:

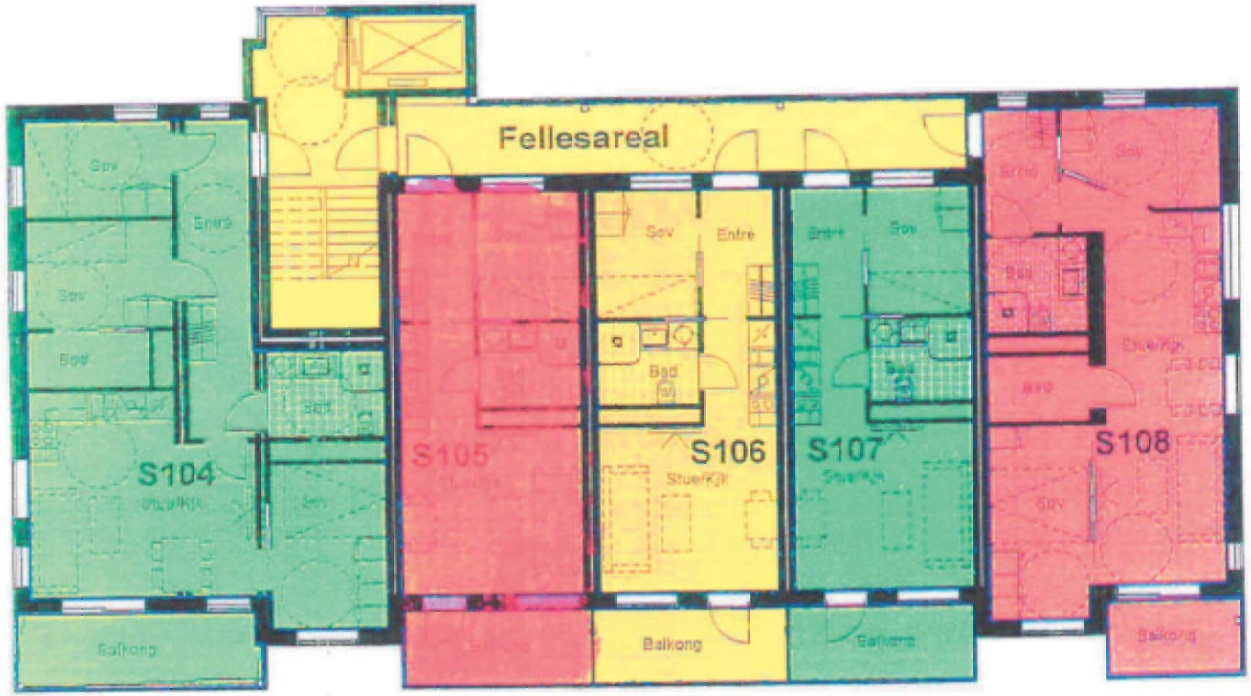
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-07-16 10:03

A05-25

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 55m² BRA 33m² BRA 33m² BRA 33m² BRA 53m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

23/33

Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammarveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Ravenborggaten 19 A
0558 Oslo
tlf: +47 22 12 16 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 2 - Hus5

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrollert:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filnavn:

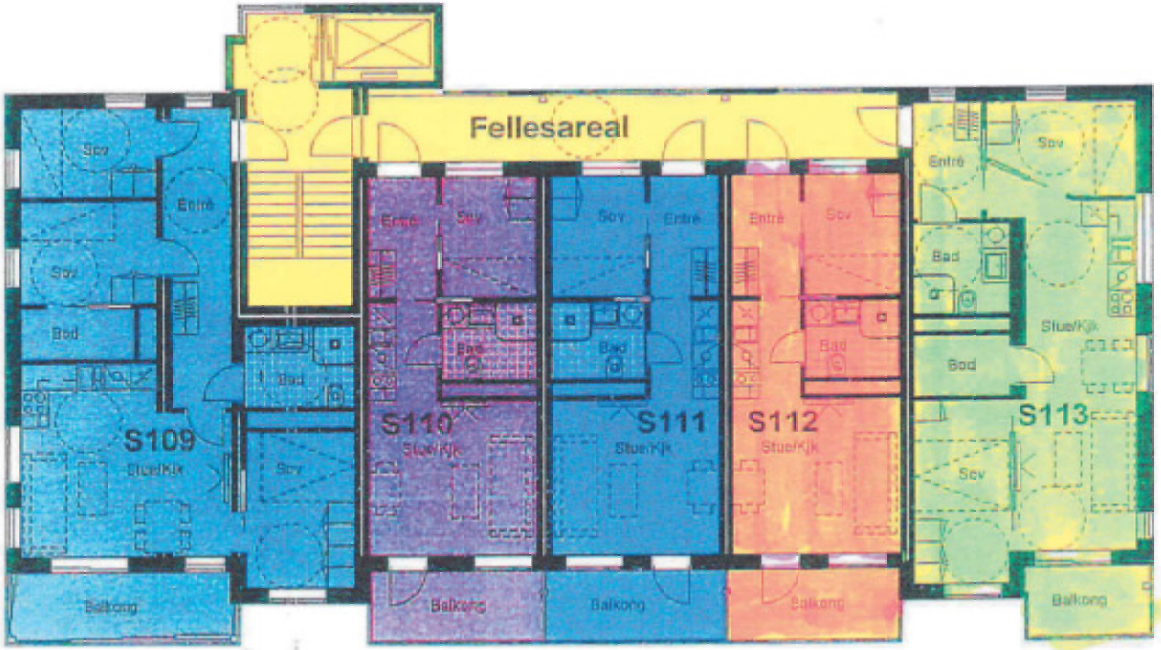
Tegning nr.: A05-25 Rev.:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-07-16 10:03

A05-26

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt



BRA 55m² BRA 33m² BRA 33m² BRA 33m² BRA 53m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo Kommune

24/33

Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhamarveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Ravensbroggaten 19 A
0365 Oslo
tlf: +47 22 12 10 60

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 3 - Hus5

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Tegning nr.: A05-26

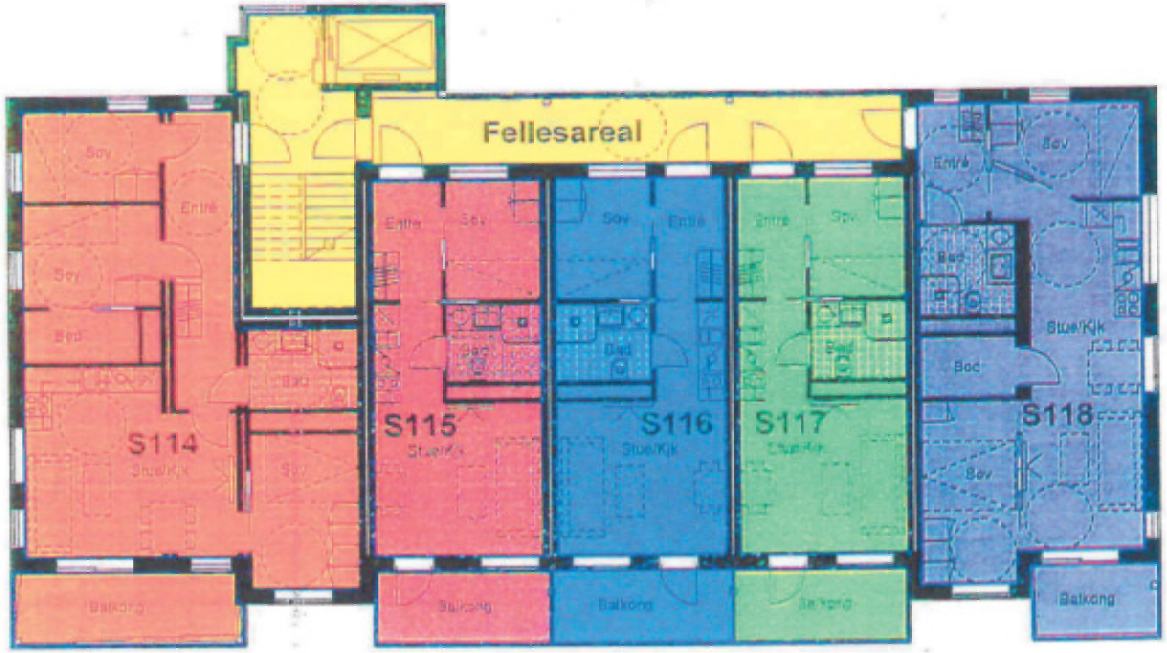
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-07-16 10:03

A05-27

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR



BRA 65m² BRA 33m² BRA 33m² BRA 33m² BRA 53m²

Gnr 29 Bnr 1732
Skedsmo kommune

25/33

Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fleischmannsveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 06 74

Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0355 Oslo
tlf: +47 22 12 18 00

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 4 - Hus5

Prosjekt nr.	Dato	Målestokk	Tegnet av	Kontrollert
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filnavn:

Tegnings nr.: A05-27 Rev.:

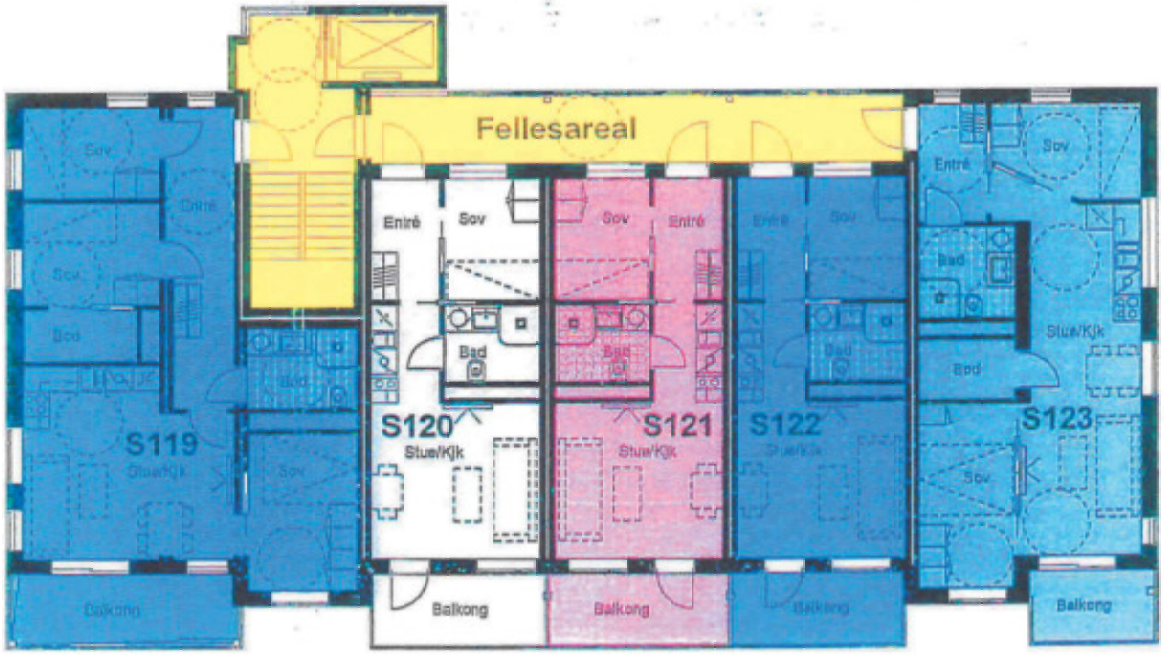
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-07-16 10:03

A05-28

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



BRA 65m² BRA 33m² BRA 33m² BRA 33m² BRA 53m²

Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

26/33

Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammerveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 67 73 08 74

Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 60

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 5 - Hus5

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrollert:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filenavn:
Tegnings nr.: A05-28
Rev.:

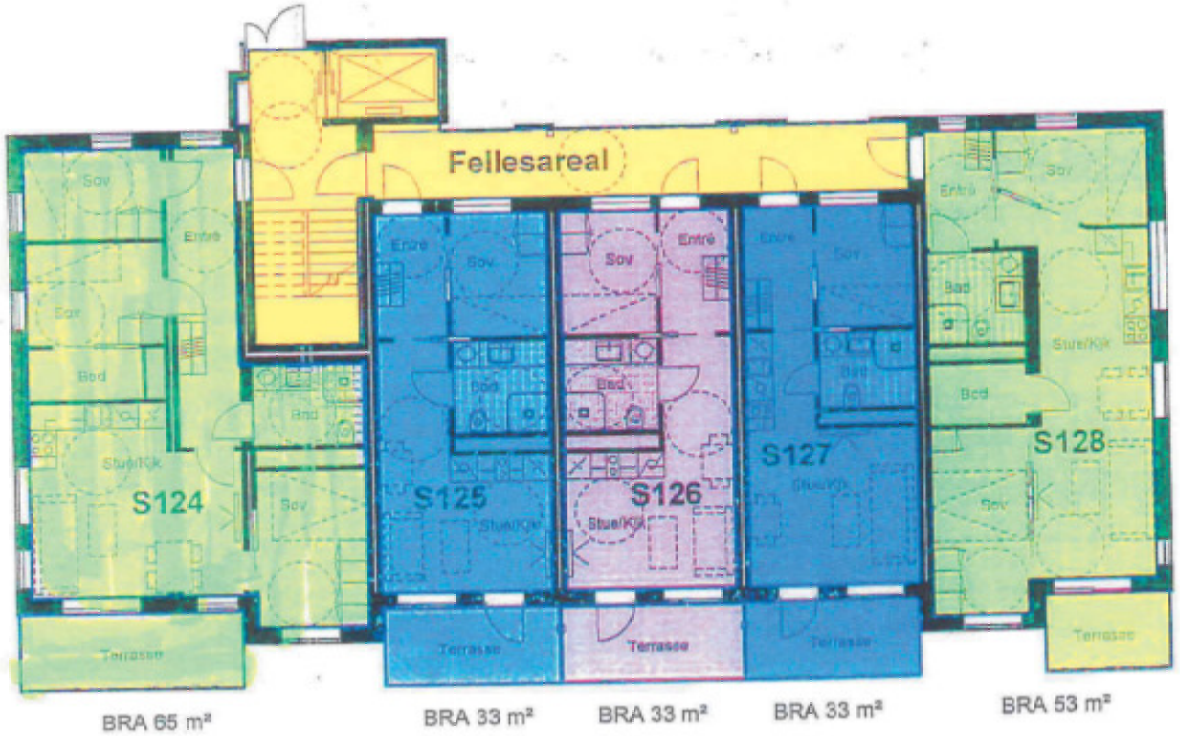
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Utheftet 2024-07-16 10:03

A05-29

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt

LOKALISERINGSFIGUR:



Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

27/33

Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammerveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 08 74

Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0358 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

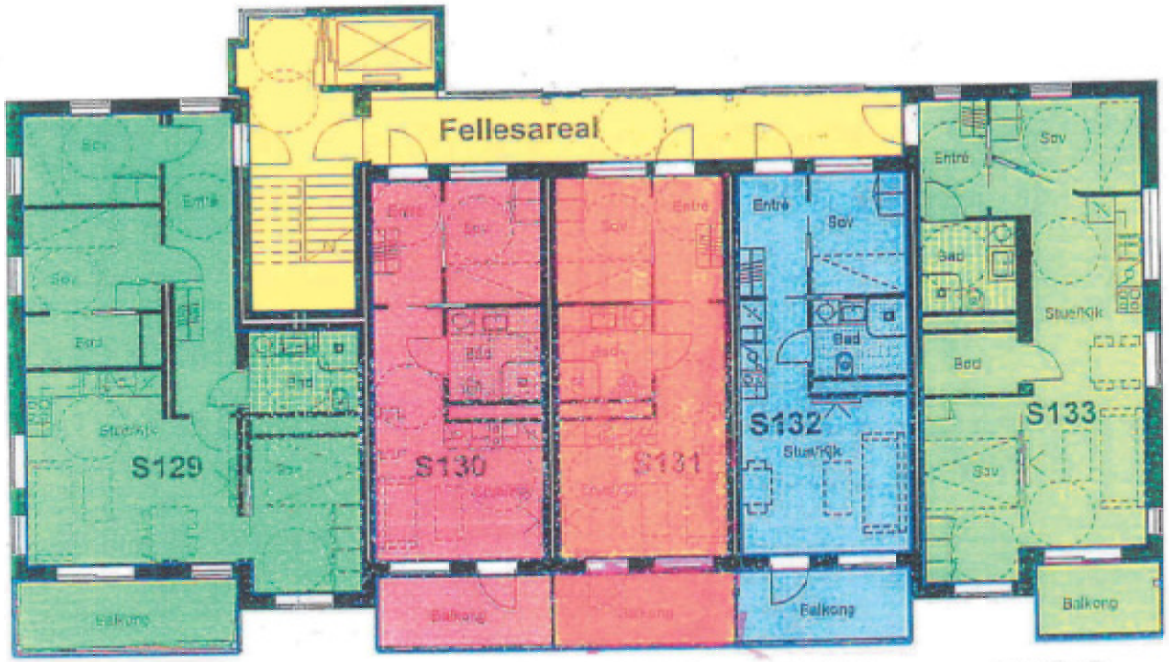
Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 1 - Hus6

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrollert:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Tegningsnr.: A05-29

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-07-16 10:03



Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

28/33

A05-30

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:

Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammervelen 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 06 74

Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 2 - Hus6

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrollert:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Tegnings nr.: A05-30 Rev.:

Side 39 av 44

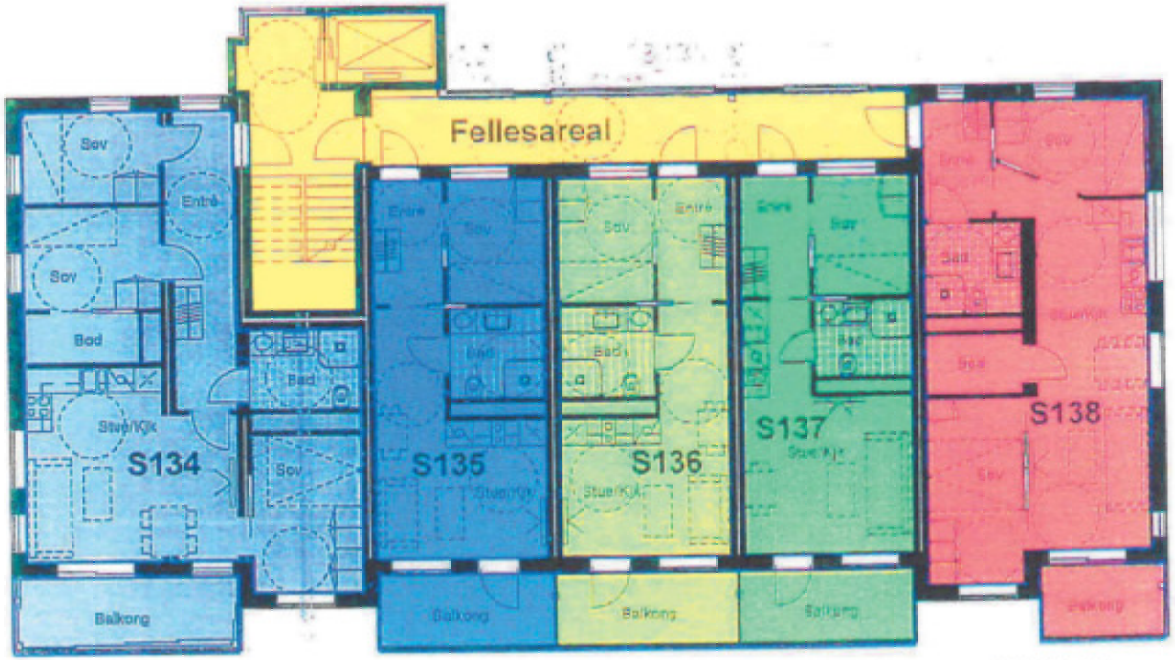
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-07-16 10:03

A05-31

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

29/33

Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammervelen 11D
2010 Strømmen
tlf: +47 97 79 09 74

Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 3 - Hus6

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrollert:
406NEU	31.05.18	1 : 100	MS	IKH

Filnavn:

Tegning nr.: A05-31 Rev.:

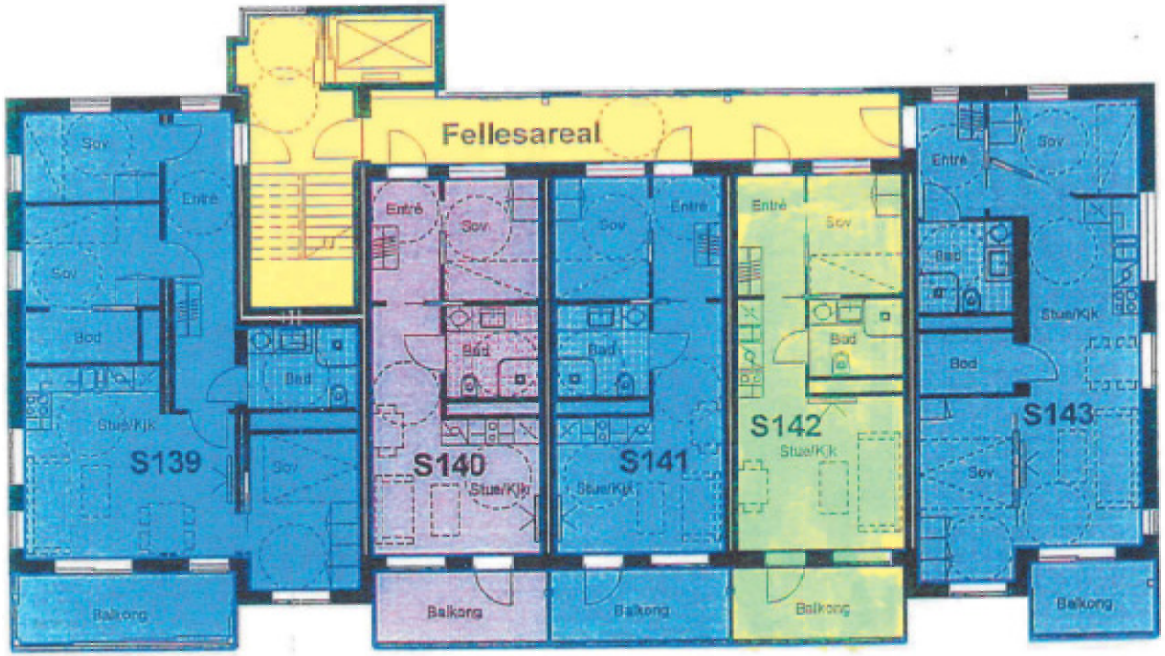
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-07-16 10:03

A05-32

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR. BNR.

LOKALISERINGSFIGUR:



Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

30/33

Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammarveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 06 74

Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 10 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 10 60

Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 4 - Hus6

Prosjekt nr./	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrollert:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filnavn:
Tegning nr.: A05-32 Rev.

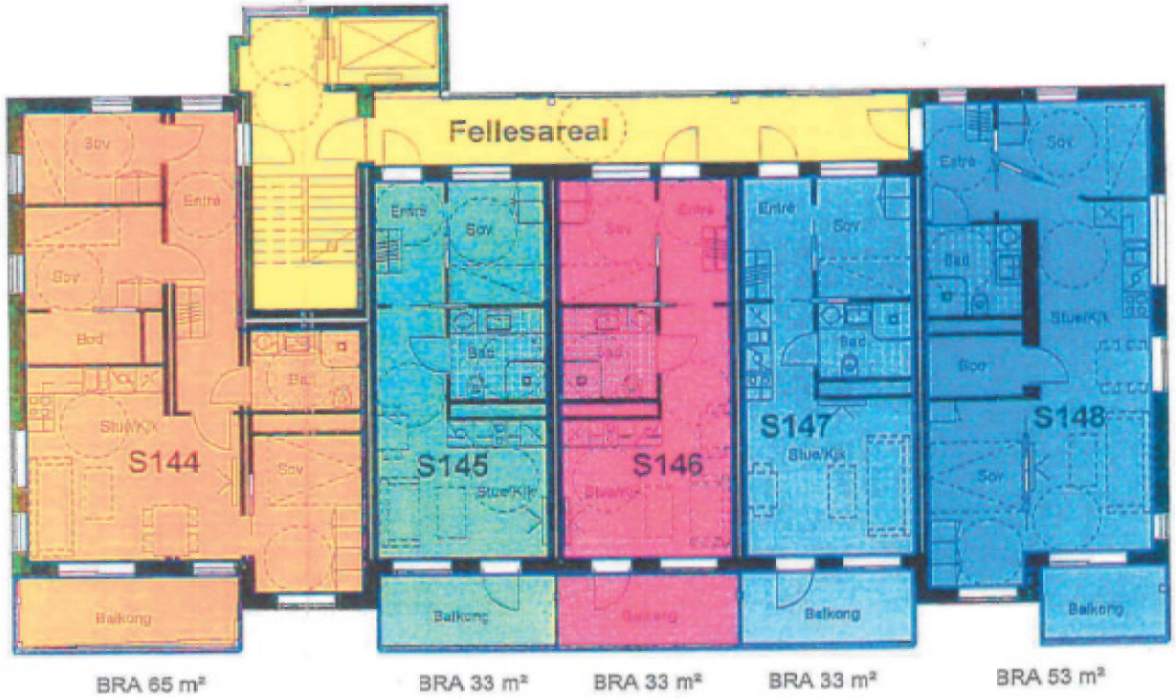
Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-07-16 10:03

A05-33

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:



Gnr 29 Bnr 1132
Skedsmo kommune

31/33

Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhamarveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 09 74

Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0356 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

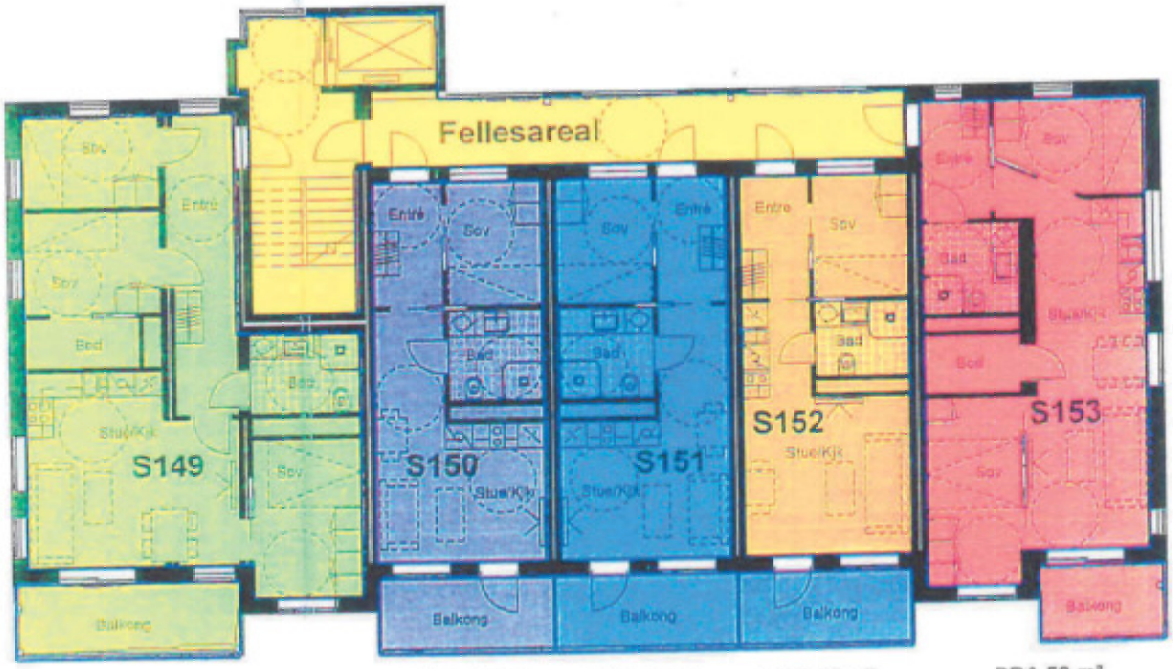
Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 5 - Hus6

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontrollert:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Tegnings nr.: A05-33 Rev.:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2018/1246654/200
Uthentet 2024-07-16 10:03



BRA 65 m² BRA 33 m² BRA 33 m² BRA 33 m² BRA 53 m²

Gnr 29 Bnr 1132

32/33

A05-34

REV	DATO	BESKRIVELSE	SIGN	KNTR

FASE: Forprosjekt GNR: BNR:

LOKALISERINGSFIGUR:

Tiltakshaver
Boligutvikling Sør
Boligutvikling Sør
Fjellhammarveien 11C
2010 Strømmen
tlf: +47 97 73 09 74

Arkitekt
HD ARKITEKTER AS
HD Arkitekter AS
Rosenborggaten 19 A
0363 Oslo
tlf: +47 22 12 18 50

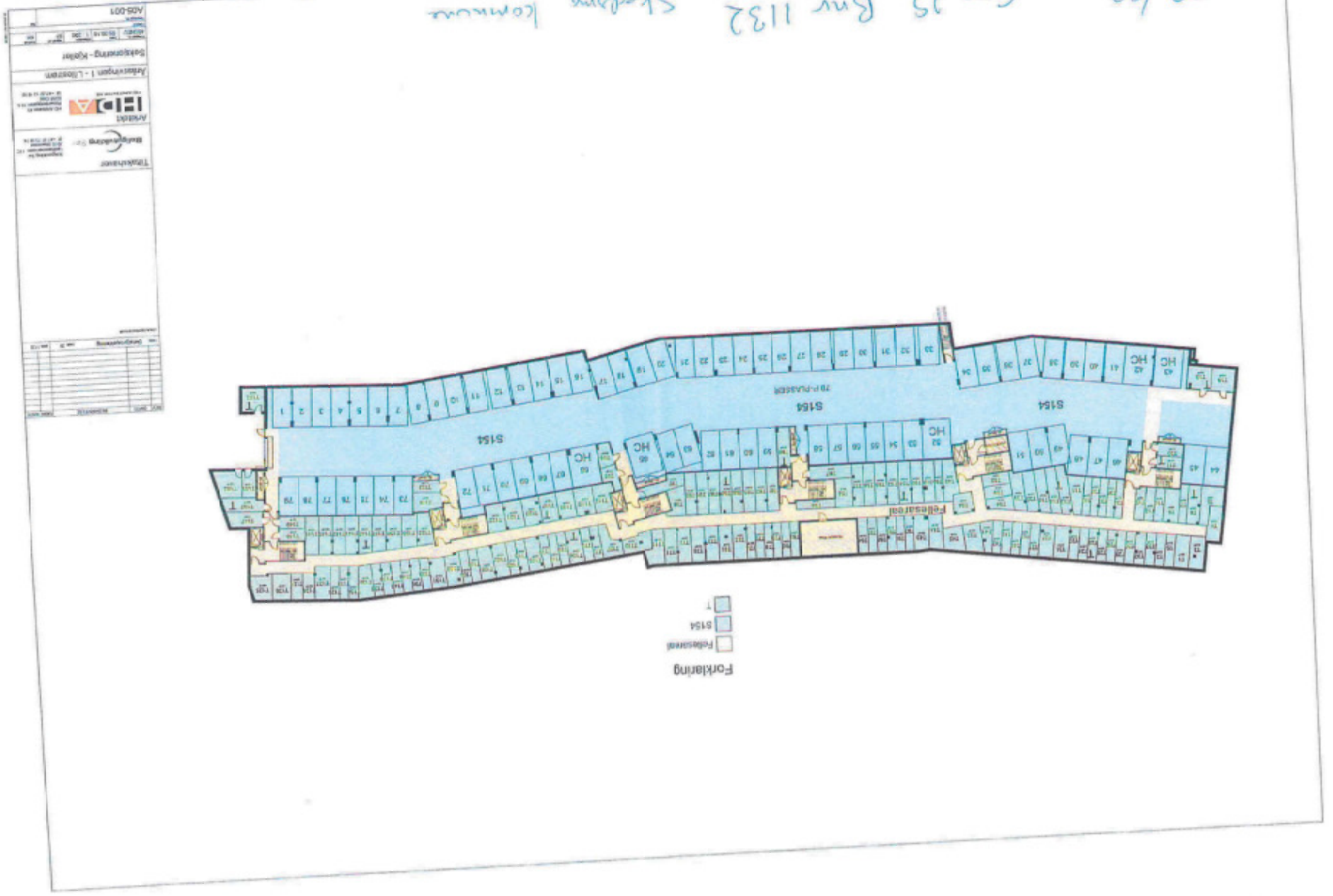
Årassvingen 1 - Lillestrøm

Seksjonering - Plan 6 - Hus6

Prosjekt nr.:	Dato:	Målestokk:	Tegnet av:	Kontroll:
405NEU	31.05.18	1 : 100	MS	KH

Filnavn:
Tegningsnr.: A05-34
Rev.:

33/33 Gnr 29 Bnr 1132 Skedsmo kommune



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



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Åråssvingen 23
Gnr. 29 Bnr. 1132 Snr. 139 i Lillestrøm kommune

Oppdragsnummer:
24-24-0395

Meglerforetak: NERO Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Torkild Vinje
Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 40 84 00 56
E-post: torkild.vinje@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.

Notater

Notater

Notater

Notater