ØVRE KJELLERSTUVEI 8

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Energiattest
Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Egenerklæring
INFO FRA BORI
Vedtekter Solsikken Borettslag
Husordensregler Solsikken borettslag
Innkalling - GF 14.05.2024
Protokoll - GF 14.05.2024
Kommuneplanens arealdel 2023-2035
revidert 02.04.24
Eiendomsskattrapport
Ferdigattest
Tegninger
Regulering
DOK Analyse fra geodata
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Kjellerstuvei 8
Postnummer	2007
Sted	KJELLER
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	31
Bruksnummer	177
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	23301350
Bruksenhetsnummer	H0208
Merkenummer	66a96301-816e-4027-ab72-59e26b15a42b
Dato	03.04.2024



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 3 813 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

3 813 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

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)

- Slå el.apparater helt av
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Spar strøm på kjøkkenet
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2007
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	44
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

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: Øvre Kjellerstuvei 8
Postnummer: 2007
Sted: KJELLER
Kommune: Lillestrøm
Bolignummer: H0208
Dato: 03.04.2024 19:46:23
Energimerkenummer: 66a96301-816e-4027-ab72-59e26b15a42b

Kommunenummer: 3205
Gårdsnummer: 31
Bruksnummer: 177
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 23301350

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 12: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

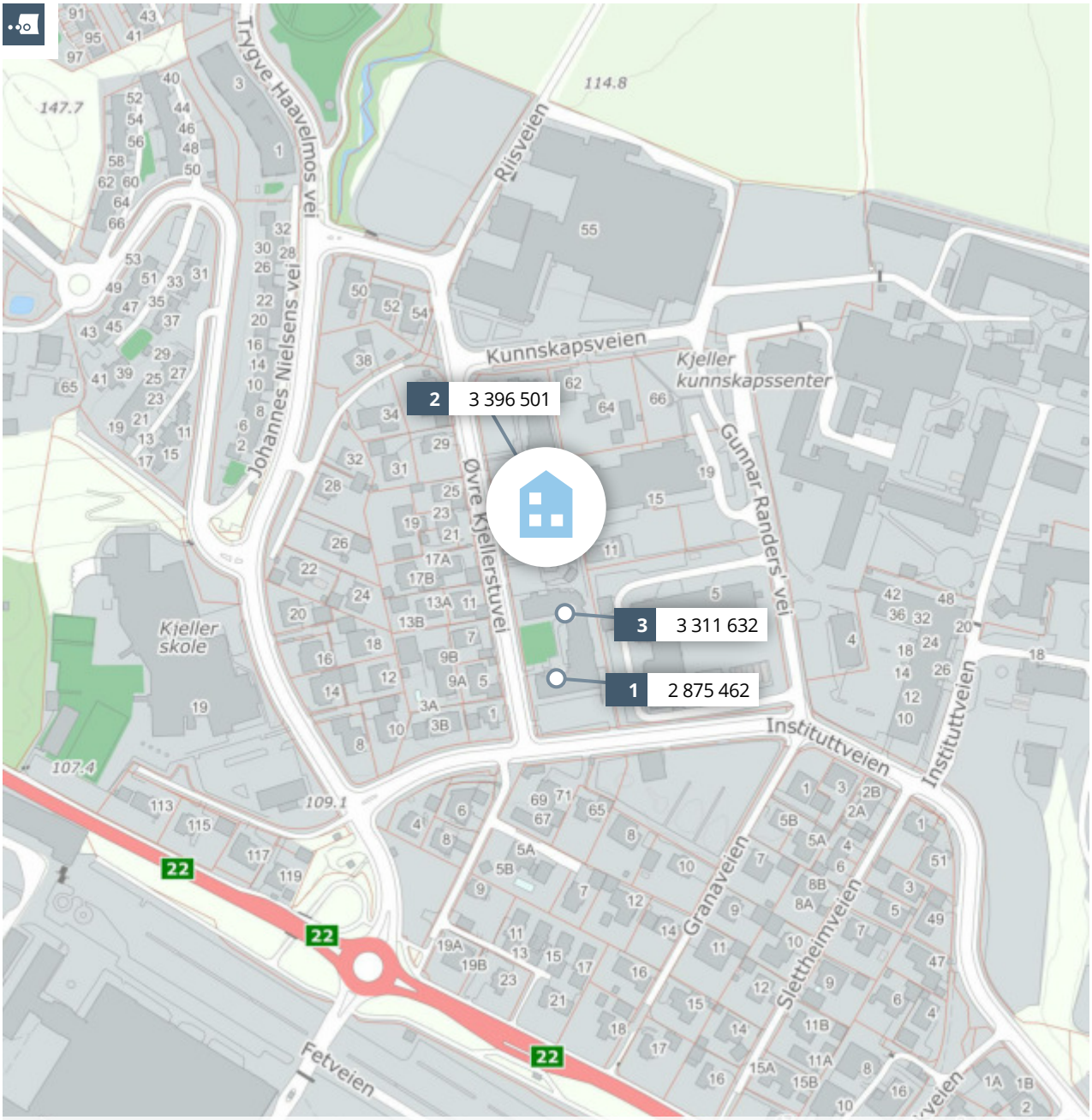
Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ØVRE KJELLERSTUVEI 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 19.05.2025

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: Marcus Gramstad Engebretsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Øvre Kjellerstuvei 8, 2007 KJELLER

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2006

GNR 31 BNR 177 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Kjeller 6

Verdivurdert til

2 950 000

404 701	3 354 701	76 243
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	44 m²	5 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						2006

Fellesutgifter	7 520
Formue	48 857
Soverom	1
Etasje	2

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Øvre Kjellerstuvei 4 30 m²	2006	2. etg	1 sov	10.02.2025	2 390 000	**2 420 000**	455 462	2 875 462	**95 849**
2	Øvre Kjellerstuvei 8 42 m²	2007	2. etg	1 sov	04.02.2025	2 550 000	**2 750 000**	646 501	3 396 501	**80 869**
3	Øvre Kjellerstuvei 6 47 m²	2006	3. etg	1 sov	23.05.2024	3 100 000	**3 300 000**	11 632	3 311 632	**70 460**

Lekker 2-roms oppgradert i 2024 | Garasjeplass | Sørvendt balkong | IN-ordning | Heis | Rett ved skoler/butikk!

Her får du en påkostet 2-roms leilighet med ett påkostet bad, åpen/stue kjøkken løsning og en sørvestvendt veranda. Her har du en koselig uteplass på 7 kvm, med flott utsyn mot fellesområdet. Leiligheten har parkeringsplass i felles garasjeanlegg med heis. Det er gangavstand til Kiwi Kjeller, OsloMet, Forskningsparken samt en kort kjøretur til Lillestrøm sentrum som byr på herlige service fasiliteter.

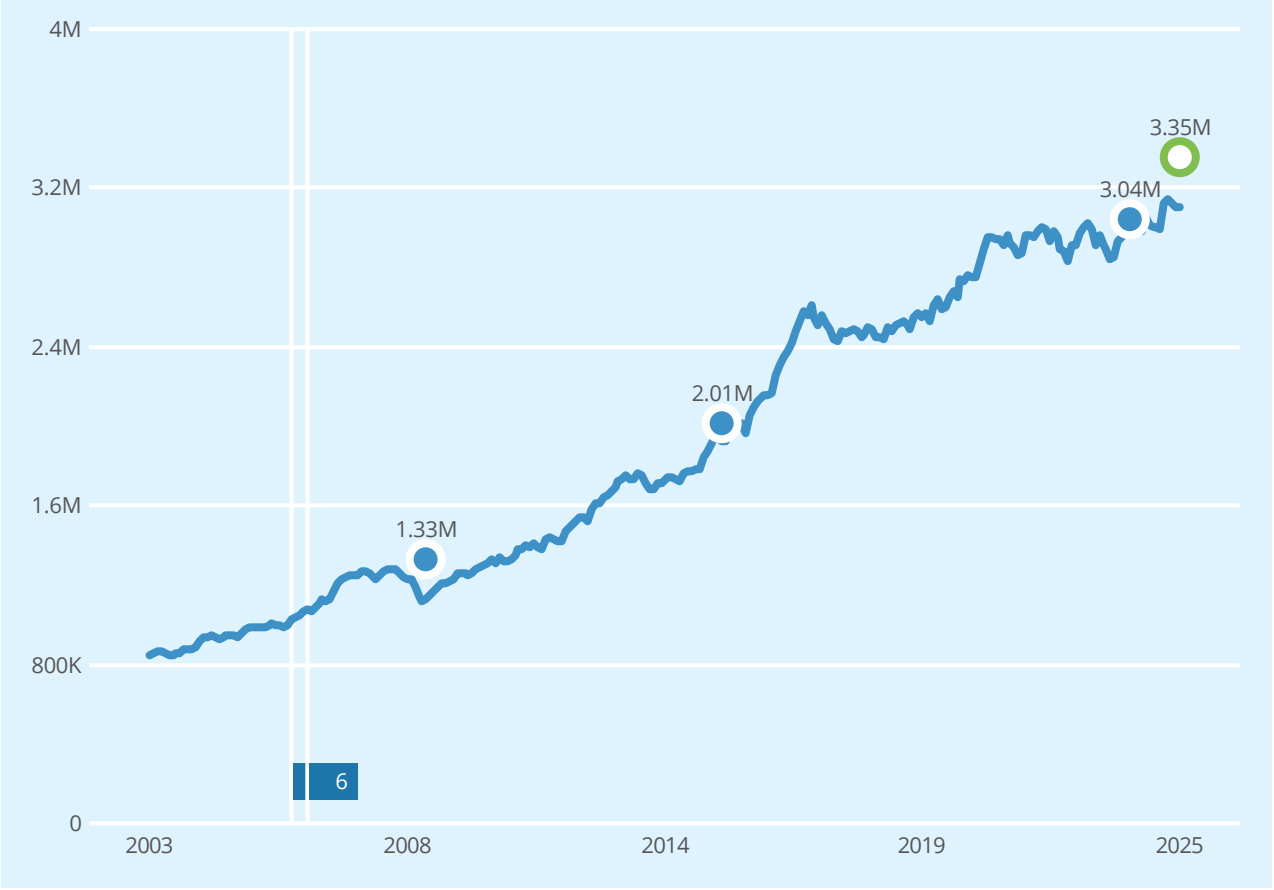
Megler anser boligen som attraktiv i dagens marked.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Enebolig
2
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
05.04.2024	12.04.2024	31.05.2024	2 300 000	2 350 000	690 775	3 040 775	7
12.06.2015	18.06.2015	02.09.2015	950 000	1 000 000	1 013 819	2 013 819	
16.10.2013	16.10.2013	09.12.2013	-	500 000	1 040 000	1 540 000	8
12.01.2009	12.01.2009	12.01.2009	-	275 000	1 051 620	1 326 620	

7 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

8 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i Kjeller 6 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

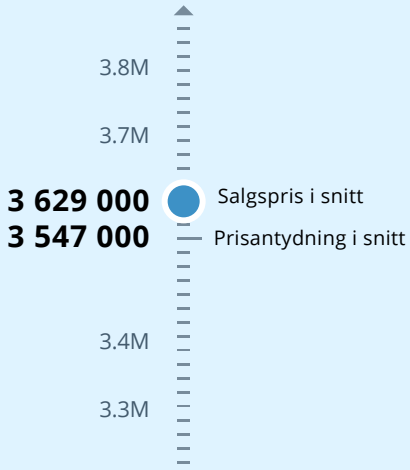


Annonsene har i snitt ligget ute i

13
dager

Leiligheter solgt i Kjeller 6 grunnkrets siste 6 mnd

12
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av

18
dager

for 1.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Øvre Kjellerstuvei 8, 2007 KJELLER

LILLESTRØM kommune

gnr. 31, bnr. 177

Andelsnummer 66

Sum areal alle bygg: BRA: 49 m² BRA-i: 44 m²



Befaringsdato: 06.05.2025 **Rapportdato:** 08.05.2025 **Oppdragsnr.:** 21421-1135 **Referansenummer:** TL8753

Foretak: Boligtilstand AS **Vår ref:**

En del av Norske Boligrapporter

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

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av NITO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en helhetlig forståelse av tilstanden til de vurderte bygningsdelene.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget, og ikke alle forhold ved boligen vil dekkes av rapporten. Se rapportens forutsetninger for mer informasjon om omfang og avgrensninger.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2007

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk, kledd utvendig med malt panel.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med papp.
- Utvendige trapper i metall.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Parkering:

- Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller. Parkeringsplass er fremvist av selger, men bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i betong.
- Personheis.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde og utenfor oppdragets omfang.

Innvendig overflater:
- Gulv: Laminat.
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,43 meter, målt i stue/kjøkken.

Innvendige overflater, utover det som er spesifikt beskrevet og vurdert i andre deler av rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater, samt målinger av skjevheter i gulv, vegger eller himlinger, inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter og slitasje kan derfor forekomme uten at det fremkommer her. Tilstand og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

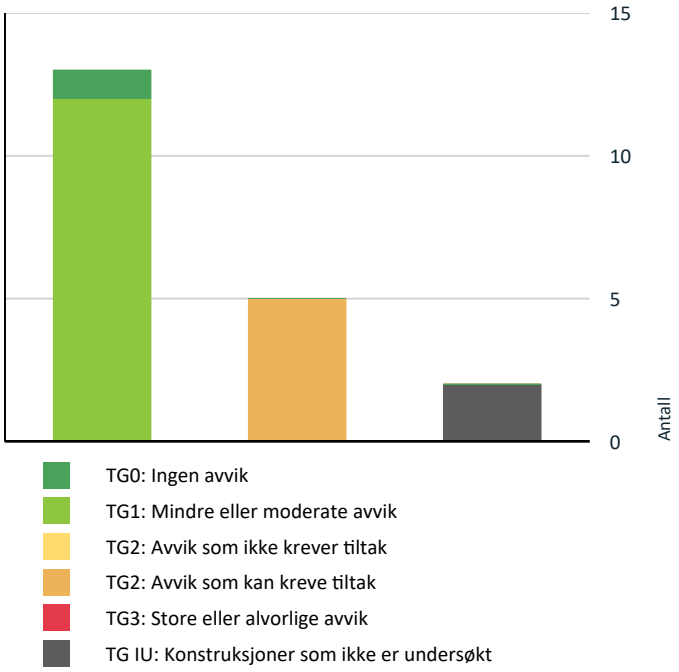
Boligbygg med flere boenheter

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

Det er fremvist byggetegninger som samsvarte med bruken under befaringen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2007

Kommentar
Kilde: Ambita Infoland, Norges Eiendommer

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2012.

Et utvalg av vinduene er visuelt undersøkt ved stikkprøver.
Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 1 Dører

Type: Ytterdør i tre med glassfelt. Terrassedør med isolerglass.
Alder: Produsert i 2012.

Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Type: Veranda.
Adkomst fra: Stue/kjøkken.
Himmelretning: Sydvest.
Konstruksjon: Terrassebord på dekket. Rekkverk i trekonstruksjon.
Størrelse: ca. 7 m².
Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter.
Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,94 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv. Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvensen ved lav rekkverkshøyde er at dagens krav ikke er oppfylt, og må sees i sammenheng med personsikkerhet. Rekkverket tilfredsstiller likevel gjeldende krav under byggetidspunktet. Det er imidlertid ikke påkrevd å tilpasse rekkverkshøyden i henhold til dagens forskriftskrav.

Lokal utbedring/utskiftning bør påregnes.

TG IU Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 2 Radon

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

Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Dokumentasjon på radonmåling foreligger ikke, som etter NS3600 utgjør et avvik.

En måling anbefales for å kartlegge radonverdiene i boligen. Dersom boligen skal leies ut, er måling pålagt. Mer om retningslinjer for radonmåling kan undersøkes på Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet sin nettside: https://dsa.no/radon.
Konsekvensen av manglende målinger er uvitenhet om radonverdier i boligen.

TG 1 Innvendige dører

Type: Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

En stikkprøvekontroll av åpne- og lukkemekanismen ble utført under befaringen, og denne avslørte ikke vesentlige avvik.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er fra byggeår.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes av alder og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblematikk. Jevnlig overvåking anbefales, og en totaloppussing med nytt vanntett sjikt vil være nødvendig på sikt. Nøyaktig når dette må gjøres, er vanskelig å fastslå og avhenger av videre bruk, vedlikehold og tegn på svekkelse.

Dokumentasjon:
Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Sparklet og malte plater.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

Overflatene fremstår med normal slitasje i forhold til alderen.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:
1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Merk at det er dusjkabinett i rommet, målinger er gjort rundt dusjkabinett og ikke på gulvet under, dette medfører usikkerhet rundt fallforhold under dusjkabinett, videre er det ikke mulig å måle høydeforskjell fra topp flis ved terskel til toppnslukrist.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er registrert en løs flis og sprekkdannelser i fuger ved terskel.

Bom i flis har økt risiko for sprekker og løse fliser. Lokal utbedring bør påregnes.

2. ETASJE > BAD

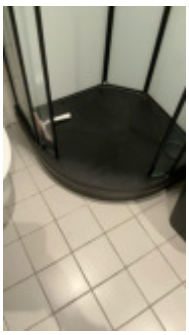
TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Ukjent.
Membran: Kan ikke konstanteres.
Alder: Ifølge eier fra byggeår.
Tilgjengelighet (sluk): Sluket er under dusjkabinett, noe som begrenser tilgjengeligheten i forhold til inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konstruksjonen har oppnådd en alder der risikoen for fuktproblematikk øker, og bør derfor jevnlig overvåkes. Oppussing av badet med nytt vanntett sjikt/membran bør påregnes på sikt, men nøyaktig når dette er helt nødvendig er vanskelig å si noe om.
Sluk må rengjøres og overvåkes jevnlig.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Innredning med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Dusjkabinett, klosett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Via ventil i vegg.
Tilluft: Via spalte under dør.

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger mot dusjsonen tilstøter kjøkkeninnredning som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

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

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

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum.
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2024.
Produsent innredning: Epoq.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Overflater gulv: Laminat.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak visuell kontroll etter fuktskader på gulvet uten demonteringer eller flytting av inventar. Overflateindikator er brukt ved særlige fuktutsatte områder på gulvet, men målingen er punktvis og dekker ikke alle områder. Innredningen er kun vurdert overfladisk. Det er ikke gjort funksjonstester, og normal slitasje er ikke hensyntatt. Hvitevarer er ikke kontrollert. Det oppfordres til egne undersøkelser av innredningen på visning. Justeringer av innredning må påregnes over tid.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk: Kjøkkenventilator med avtrekk til kanal.

Undersøkelsen er begrenset til å vurdere prinsipp for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test med papir for å se om det er luftbevegelse. Ventilatorer blir ikke teknisk undersøkt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Er lokalisert i fordelerskap.
Lekkasjesikring: Drensrør fra fordelerskap med utløp i bad.

Der rør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være avvik som

ikke oppdages her. Der rør er skjult, er vurderingen basert på alder. Vanntrykk er enkelt undersøkt ved å åpne to tappesteder samtidig. For en full teknisk kontroll må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG 1 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør av plast.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:
Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:
Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:
Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk at to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Mekanisk.
Avtrekk: Via ventilator i kjøkken og via ventil i bad.
Tilluft: Spalteventiler i vinduer.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?
Ukjent.

Ventilasjonstype er registrert basert på visuelle forhold. Det er sett etter mulighet for tilluft og avtrekk i rom som krever dette. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger.

TG 1 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 120 liter.
Produksjonsdato: Berederen er i følge eier ny i 2024/2025.
Strømtilførsel: Via fast punkt.
Lekkasjesikring: Avløp fra sikkerhetsventilen, tilkoblet avløpsrør.
Plassering: Benkeskap i kjøkken.
Understøttelse: Ukjent, da det er montert sokkel under innredning.

Om vurderingen:
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Jordfeilautomater.

Tilstandsrapport

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2006

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

TG 0 Branntekniske forhold

Boligtilstand AS
Ødegårds vei 55
1470 LØRENSKOG

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukningsapparat er fremvist under befaringen.
Brannvarsler er montert i himling.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:
Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

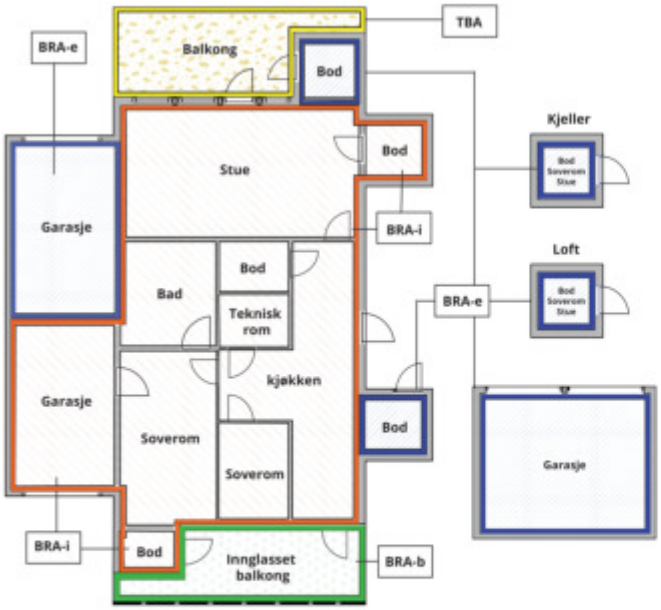
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	44	5		49	7
SUM	**44**	**5**			**7**
SUM BRA	**49**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, Bad, Soverom, Stue/kjøkken	Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.
Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.
Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.
Ekstern bod er fremvist av selger, bruksrett er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Det er fremvist byggetegninger som samsvarte med bruken under befaringen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Følgende arbeider skal ha blitt utført som egeninnsats, og har derfor ikke fremvist dokumentasjon:
Lagt nytt gulv.
Pusset opp kjøkken med ny innredning.

Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist dokumentasjon på følgende opplyste arbeider:
Utskiftning av innredning og sanitærinstallasjoner på bad.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	44	0

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.5.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Emil Granlund Solheim	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	31	177		0	9133.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Øvre Kjellerstuvei 8

Hjemmelshaver
Solsikken Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/SOLSIKKEN BORETTSLAG	987424583			Solheim Emil Granlund

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
66

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	04.05.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	29.04.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	06.05.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	05.05.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Boligtilstand AS
Ødegårds vei 55
1470 LØRENSKOG

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.
- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Denne rapporten undersøker ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan finnes uten å fremkomme her. Den viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og tilhørende observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales ytterligere vurderinger fra fagfolk.

TG 2 indikerer avvik som kan føre til kostnader, men rapporten inkluderer ikke kostnadsestimat for utbedring, da dette ikke er et forskriftskrav. For å kartlegge nøyaktige kostnader knyttet til boligen både på nær og lengre sikt, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir ikke konkrete tiltak.

Bilder i rapporten er kun eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Horisontalmålinger av gulv inngår ikke i dette oppdraget. Eventuelle skjevheter er derfor ikke nødvendigvis dokumentert, og kjøper må selv foreta nødvendige målinger dersom planhet anses som viktig.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales

Forutsetninger

utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, siden jeg mangler spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Boligen kan ha skjulte feil som ikke oppdages ved en visuell kontroll. Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24250230

Selger 1 navn
Emil Granlund Solheim

Gateadresse
Øvre Kjellerstuvei 8

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: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

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: 24250230

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet baderomsinnredning, dusjkabinett og toalett
Arbeid utført av	Romerike vvs

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Gjort av meg selv , faglært elektriker
Arbeid utført av	Egeninnsats

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

Document reference: 24250230

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

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: 24250230

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24250230

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emil Solheim	deb98a7e4771570539ae69609e81363febfbc737	29.04.2025 17:41:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 24250230

- 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

INFO FRA BORI

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

Generert 30.04.25
Vår ref.: 479 / 66
Meglers ref.: 24-25-0230

Boligopplysninger

Andel	66	**Bolignr**	H0208
Boligselskap	479 Solsikken Borettslag	**Etasje**	2.etg
Adresse	ØVRE KJELLERSTUVEI 8, 2007 KJELLER	**Oppr.ant.rom**	2
Eier(e)	Emil Solheim	**Bygningstype**	Lavblokk

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

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 30.04.25: kr 7 520,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	**2025-04**	**2025-05**	**2025-06**	**2025-07**	**2025-08**	**2025-09**
Avdrag IN 1	1 625	1 625	1 625	1 625	1 625	1 625
Felleskostnader	4 290	4 290	4 290	4 290	4 290	4 290
Renter IN 1	1 524	1 524	1 524	1 524	1 524	1 524
Stipulerte avdrag	24	24	24	24	24	24
Stipulerte rentekostnader	57	57	57	57	57	57
Total	7 520	7 520	7 520	7 520	7 520	7 520

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	**Term**	**Tot Restgjeld**	**Andel saldo**	**Løpetid**
DNB BANK ASA 5,99% Annuitetslån, Info pr 31.03.25	4	1 197 570	11 297	30.03.21 - 30.12.45
Husbanken 4,71% Annuitetslån (IN), Info pr 31.12.24 Siste renteendring - 4,63%, fra 01.05.25	2	48 610 102	393 404	01.01.10 - 01.07.39
Total		49 807 672	404 701	

Selskapets totale gjeld

Bank	**Term**	**Restgjeld**	**Løpetid**
DNB BANK ASA - 5,99% Annuitetslån, Info pr 31.03.25	4	1 197 570	30.03.21 - 30.12.45
Husbanken - 4,71% Annuitetslån (IN), Info pr 31.12.24 Siste renteendring - 4,63%, fra 01.05.25	2	9 909 556	01.01.10 - 01.07.39
Husbanken - 4,71%	2	48 610 102	01.01.10 -

Annuitetslån (IN), Info pr 31.12.24 01.07.39
Siste renteendring - 4,63%, fra 01.05.25

Selskap og eiendom

Selskap	479 Solsikken Borettslag (orgnr. 987424583)
Antall enheter	111
Styrets e-post	post@solsikkenbrl.no
Styreleder	Leif Haldor Bjerkeseth (99601266)
Forsikring	If Skadeforsikring (Polise SP587194)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	31/177
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 404 773,00	**Andre inntekter**	kr 989,00
Formue	kr 48 857,00	**Utgifter**	kr 31 379,00

Merknader

Borettslagets Husbanklån har IN ordning. Kontakt rådgiver i BORI senest den 5.femte i den måned du ønsker å nedbetale av juni eller desember. 2.prioritetslån i DNB BANK. LÅNET har IKKE IN-ordning og betjenes gjennom felleskostnadene.

Ja til dyrehold, men må søke styret.

VEDTEKTER SOLSIKKEN BORETTSLAG

Vedtekter

for

Solsikken Borettslag

Org nr 987 424 583 tilknyttet BORI BBL, vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18 10 2004, endret 14 06 2007, 25 04 2008, 21 05 2015 og 14 05 2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i og har forretningskontor i Skedsmo kommune.

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100 – ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel. Likevel kan BORI BBL eller selskap eid av BORI BBL eie inntil 20 % av andelene i borettslaget.

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er tillatt å holde hund og/eller katt på betingelse av at det inngås skriftlig kontrakt med borettslaget.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet
7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lags forholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak
8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

(3) Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Andre bestemmelser

11-1 Kameraovervåking

Oppsetting av kameradummies er tillatt.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

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

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

12-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER SOLSIKKEN BORETTSLAG

Solsikken borettslag

Trivselsregler



Trivselsregler er til for at vi skal ha et godt og trivelig bomiljø.
Hver enkelt husstand er ansvarlig for at trivselsreglene blir fulgt.
Beboere som har gjester er ansvarlige for at disse etterlever reglene.

- Alle beboere må vise respekt for hverandre og felles eiendom og medvirke til å holde boligfeltet pent og ryddig. Dører til fellesareal med unntak av postkasserom og trappehus skal være låst.
- Det skal være ro mellom kl 23.00-07.00 på hverdager og mellom kl 23.00-09.00 på lørdager, søndager og offentlige hellig- og høytidsdager. Det skal ikke snakkes høyt på svalganger grunnet tilstøtende soverom, eller benyttes branntrapper foruten ved brann i dette tidsrommet. Ei heller skal dør ved garasjeport i hus 1 eller parkeringskjeller i hus 1-2 benyttes til gjennomgang i dette tidsrommet da dette forårsaker kraftig støy. På dagtid må støy ikke overstige et nivå som er til urimelig sjenanse for andre.
- Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealer som svalganger, heiser, trappehus, postkasserom, garasjer etc. Askebegre ved hovedinngang skal benyttes. Dersom det røykes fra egen veranda skal avfall fra sigaretter ikke kastes ned pga risiko for brann og skade samt forsøpling.
- Alle postkasser skal være merket med beboers navn. Det skal kun benyttes standardiserte skilt som bestilles via søknadsblankett til styret. Skilt til nye andelseiere og beboere bekostes av borettslaget – én gang per husstand. Dersom nytt skilt blir nødvendig, bekostes dette av andelseier/beboer.
- Det er tillatt med hund og katt i borettslaget under forutsetning av at det inngås en skriftlig kontrakt med styret som regulerer forholdet mellom partene.
- Mating av fugler og andre dyr må ikke forekomme da dette kan trekke skadedyr til eiendommen.
- Beboere skal parkere på anviste faste plasser. Gjester er henvist til å parkere på plassene merket gjester.
- Kjøring på gangveier er kun tillatt ved nødvendig vare- og persontransport.
- Sykler, ski, barnevogner, bildekk m.m. skal oppbevares i egnede fellesrom etter anvisning fra styret. Gjenstander som ikke er i daglig bruk skal merkes slik at eier kan kontaktes av styret ved behov. Sykler som oppbevares utendørs skal plasseres i sykkelstativ.
- Restavfall skal legges i poser og kastes i søppelsuget. Restavfall skal ikke oppbevares utendørs. Papp og papir skal kastes i grønne containere merket ”papir”. Batterier, maling, elektriske apparater m.m. skal samles i røde kasser merket ”farlig avfall” og leveres ROAF ved innsamling. Tidspunkt og sted skal henge på oppslagstavlen. Annet avfall må beboerne selv sørge for å fjerne på en forsvarlig måte. Ved dugnad eller etter behov kan styret velge å leie inn søppelcontainere på vegne av borettslaget.

- Det skal ikke monteres utvendige blomsterkasser, belysning, parabolantenner, markiser, persienner, varmepumper m.m. uten forhåndsgodkjennelse av styret. Andelseier/beboer er ansvarlig for skade forårsaket av manglende eller uforsvarlig montering og bruk.
- Det er tillatt med gassgrill og elektrisk grill. Grilling på fellesområdet skal ha styrets forhåndsgodkjennelse.
- Andelseieren/brukeren kan ikke overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke. Det skal søkes om bruksoverlating på standardisert søknadsskjema.
- Beboere som oppdager feil eller skade på borettslagets eiendom skal gi beskjed til styret. Ved akutt fare for skade eller tap, skal beboer straks melde ifra til styret eller BORI Drifts døgnåpne vakttelefon på **64 84 37 00**.
- Ved brann må beboer selv knuse glasset på en brannmelder for å utløse brannklokkene dersom disse ikke allerede er utløst. Når brannklokkene ringer skal alle forlate bygget. Alarmen overføres IKKE til brannvesenet, så brann må i tillegg varsles på telefon **110**. Om mulig bør beboere selv sørge for skadebegrensende tiltak. Alle utløste brannalarmer skal snarest meldes til styret. Brannklokker skal aldri avstilles før man har forvisset seg om at det ikke er brann eller fare for brann. Det er ikke tillatt å frakoble hele eller deler av brannalarmanlegget uten styrets forhåndsgodkjenning.
- Klage skal om mulig rettes direkte mot den som anses å bryte trivselsreglene. Dersom dette ikke hjelper, skal **skriftlig** klage rettes til styret som tar dette opp med den klagen retter seg mot. Tvister mellom beboere om forståelsen av trivselsreglene avgjøres av styret.

Reviderte trivselsregler ble vedtatt på styremøte den 30. mars 2009.

INNKALLING - GF
14.05.2024

SOLSIKKEN BORETTSLAG

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Solsikken borettslag avholdes
tirsdag 14. mai 2024 kl. 17.00 på **OsloMet – storbyuniversitetet**,
Kunnskapsveien 55, 2007 Kjeller (rett nord for Hus 4 i borettslaget).

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder
1.2 Opptak av navnefortegnelse
1.3 Valg av sekretær og to andelseiere til å signere protokollen
1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. KAMERAOVERVÅKING

7. FULLMAKT TIL STYRET

8. VALG AV TILLITSVALGTE

Kjeller, 9. april 2024

I styret for Solsikken borettslag

Leif Haldor Bjerkeseth /s/ Sigmund Peter Vereide /s/

Daniel Kjenner /s/

På generalforsamlingen kan både andelseier og ektefelle/samboende møte, men bare med én stemme for andelen, jfr. lov om borettslag § 7-2

første ledd. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier må møte med fullmakt fra andelseier for å kunne stemme på vegne av andelen.

Bruker i et bruksoverlatingsforhold har rett til å møte og har talerett, men ikke forslagsrett eller stemmerett.

Dersom andelseier ikke selv kan møte på generalforsamlingen, kan han/hun i henhold til lov om borettslag § 7-3 første ledd, møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier.

Navneseddelen og/eller fullmakten leveres i utfylt stand ved inngangen før generalforsamlingen begynner.

INNSTILLINGER TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING TIRSDAG 14. MAI 2024

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen.

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 2023 godkjennes

3.2 Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Forslag til vedtak: Godkjent

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

4.1 Styrehonorar

Styrehonoraret foreslås satt til kr 220 000. Honoraret fordeles internt av styret.

Valgkomitéens innstilling til styrehonorar er inntatt i Vedlegg 2.

Forslag til vedtak: Godkjent

4.2 Valgkomitéhonorar

Valgkomitéhonoraret foreslås satt til kr 5 000. Honoraret fordeles internt av valgkomitéen.

Styrets innstilling til valgkomitéhonorar er inntatt i Vedlegg 1.

Forslag til vedtak: Godkjent

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne saker

6. KAMERAOVERVÅKING

Styrets forslag er inntatt i Vedlegg 1.

7. FULLMAKT TIL STYRET

Styrets forslag er inntatt i Vedlegg 1.

8. VALG AV TILLITSVALGTE

8.1 Valg av styremedlemmer

8.2 Valg av varamedlemmer

8.3 Valg av valgkomité

8.4 Valg av 3 delegater til BORI BBLs generalforsamling

8.5 Valg av 3 varadelegater til BORI BBLs generalforsamling

Valgkomitéens innstillinger for punktene 8.1, 8.2, 8.4 og 8.5 er inntatt i Vedlegg 2. Styrets innstillinger for punkt 8.3 er inntatt i Vedlegg 1.

STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

1. TILLITSVALGTE

På ordinær generalforsamling den 14. juni 2023 ble følgende tillitsvalgte valgt:

Styret

Funksjon	Navn	Periode	Kommentar	Leilighet
Styreleder	Leif Haldor Bjerkeseth	2 år	Gjenvalg	2310
Styremedlem	Sigmund Peter Vereide	2 år	Ikke på valg	2309
Styremedlem	Daniel Kjenner	2 år	Ikke på valg	1201
1. Varamedlem	Anita Larsen	1 år	Gjenvalg	4311
2. Varamedlem	Vebjørn Brastad	1 år	Ny	1101
3. Varamedlem	Lene Victoria Aamodt	1 år	Gjenvalg	4101

Styret konstituerte seg med Sigmund Peter Vereide som nestleder.

Valgkomité

Navn	Periode	Kommentar	Leilighet
Tove Gjertsen	1 år	Gjenvalg	2205
Anne Berdal Ødegård	1 år	Gjenvalg	3203
Bent Erik Skogheim	1 år	Gjenvalg	2302

Delegater til BORI BBLs generalforsamling

Funksjon	Navn	Periode	Kommentar	Leilighet
Delegat	Leif Haldor Bjerkeseth	1 år	Gjenvalg	2310
Delegat	Sigmund Peter Vereide	1 år	Gjenvalg	2309
Delegat	Daniel Kjenner	1 år	Gjenvalg	1201
1. Varadelegat	Anita Larsen	1 år	Gjenvalg	4311
2. Varadelegat	Vebjørn Brastad	1 år	Ny	1101
3. Varadelegat	Lene Victoria Aamodt	1 år	Gjenvalg	4101

Generalforsamling i BORI BBL ble i 2023 avholdt den 12. juni, før borettslagets generalforsamling. De valgte delegater Leif Haldor Bjerkeseth, Sigmund Peter Vereide og Daniel Kjenner (valgt i 2022) møtte.

2. SELSKAPSINFORMASJON

Solsikken Borettslag har organisasjonsnummer 987424583.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL. Borettslaget er et samvirkeforetak som er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Forretningsfører er BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Forretningsadresse
Solsikken borettslag v/BORI BBL, Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Fakturaadresse
Borettslaget ønsker å motta EHF. EHF-adressen er borettslagets organisasjonsnummer: 987424583

Ved eventuell faktura i pdf-format sendes denne på e-post til faktura@solsikkenbrl.no.

Eventuelle papirfakturaer sendes borettslagets forretningsadresse.

3. SELSKAPET, EIENDOMMEN OG BYGNINGENE

Solsikken Borettslag ble stiftet 18. oktober 2004. Første innflytting var i februar 2007.

Borettslaget består av 111 andelsleiligheter, fordelt på fire bygninger, alle med byggeår 2006 og med adressene Øvre Kjellerstuvei 4 (Hus 1), Øvre Kjellerstuvei 6 (Hus 2), Øvre Kjellerstuvei 8 (Hus 3) og Øvre Kjellerstuvei 10 (Hus 4); 2007 Kjeller.

Eiendommen har gnr. 31 bnr. 177 i Lillestrøm kommune og er på 9 134 m^2. Borettslaget eier eiendommen. Hjemmelen ble overført til borettslaget i tinglyst skjøte datert 18. juni 2008.

Det foreligger ferdigattester for bygningene.

3.1 Oversikt over borettslagets leiligheter

Type	Betegnelse	Størrelse BRA (m^2)	Antall
1	1-roms	30,3	39
2	2-roms, firkantet	41,1	27
3 og 4[i]	2-roms, vinklet	43,9	15
5	2-roms, vinklet	47,1	6
6 og 7[ii]	3-roms	59,2	24

Type	Betegnelse	Størrelse BRA (m^2)	Antall
Totalt		4 653,3	111

[i] Leilighetstype 4 er den speilvendte versjonen av Type 3.
[ii] Leilighetstype 7 er den speilvendte versjonen av Type 6.

Andelsbrøken er størrelsen på din leilighet delt på 4 653,3. Andelsbrøken kan du benytte for å beregne "din" del av poster i regnskapet.

3.2 Omsetning av leiligheter

År	Antall leiligheter				Gjennomsnittspris			Forkjøps-rett benyttet
	Totalt	Antall rom			Uten fellesgjeld	Med fellesgjeld		
		1	2	3			pr. m^2	
2024*	1	1	0	0	1 950 000	2 437 845	81 262	0
2023	7	2	4	1	2 352 143	2 952 892	71 032	0
2022	17	5	9	3	2 107 353	2 808 210	68 888	4
2021	14	6	4	4	2 007 857	2 702 238	63 689	1
2020	15	6	6	3	1 926 000	2 614 980	64 303	1
2019	17	7	6	4	1 711 471	2 460 510	59 416	3
2018	9	4	1	4	1 693 889	2 596 332	58 859	1
2017	10	5	4	1	1 599 500	2 434 743	62 913	3
2016	11	4	5	2	1 231 364	2 140 621	52 914	3
2015	18	7	11	0	891 389	1 752 177	47 003	6
2014	11	4	6	1	692 010	1 619 676	40 957	1
2013	15	4	6	5	691 333	1 740 422	39 140	3
2012	16	8	5	3	580 313	1 519 429	38 589	3
2011	22	10	9	3	407 091	1 336 186	34 422	3
2010	13	4	6	3	340 769	1 366 846	31 730	1
2009	24	7	9	8	327 000	1 384 322	30 565	-
2008	14	3	11	0	330 139	1 263 495	-	-

*pr. mars 2024

4. HELSE, MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget å planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet (HMS) i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til å varsle styret dersom det oppdages mangler med brannvarslings- og brannslukningsutstyr. Den enkelte beboer er videre ansvarlig for å varsle styret dersom det oppdages potensielt farlige forhold i fellesarealene.

Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brannslokningsutstyr. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg.

Det er utarbeidet et internkontrollsystem for borettslaget og en egen HMS-perm for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

4.1 Brannsikring

I henhold til forskrift om brannforebygging skal eieren av boliger (dvs. borettslaget) sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere samt brannslokningsutstyr, enten et pulverapparat med minst 6 kg ABC-pulver eller brannslange. Eieren skal også sørge for at dette utstyret kontrolleres og vedlikeholdes.

Hver leilighet i Solsikken borettslag er utstyrt med følgende brannsikringsutstyr:

- En multikriteriedetektor (registrerer både varme og røyk, benytter mønstergjenkjennelse) montert på en detektorbase som inneholder en summer (høytaler). Detektorbasen er tilkoblet byggets brannvarslingsanlegg.
- Sprinklerhoder, tilkoblet byggets boligsprinkleranlegg. Boligsprinkleranlegget er tilkoblet byggets brannvarslingsanlegg.
- Et 6 kg ABC pulverapparat klasse 55A. *Pulverapparatet tilhører borettslaget og skal ikke fjernes fra leiligheten*. Dersom pulver-apparatet mangler meldes dette skriftlig til styret.

Det skal ikke gjøres forsøk på å sette detektor/summer ut av drift da dette reduserer brannsikkerheten, gir sentrale feilmeldinger og kan med-føre behov for service. Utkoblinger samt demontering av detektorhoder skal kun gjøres etter avtale med styret. Dette gjelder også under oppussing av leiligheter. Ved behov for fra- og tilkobling av detektorbaser ved oppussing må dette bestilles via styret.

Hvert enkelt byggs brannvarslingsanlegg dekker også fellesarealene med røykdetektorer/multikriteriedetektorer, manuelle meldere og brannklokker /summere. Brannvarslingsanlegget kontrollerer kontinuerlig at alle komponenter er til stede og fungerer.

Utløst multikriteriedetektor i en leilighet vil først gi LOKAL brannalarm i *kun* den aktuelle leilighet, med mulighet for å foreta tiltak for å fjerne mulig feilkilde og deretter avstille og tilbakestille utløst LOKAL brannalarm

for å unngå at STOR brannalarm etter noen minutter utløses i *hele* bygget hvis det fremdeles detekteres brann.

Utløst sprinklerhode vil straks utløse STOR brannalarm i hele det aktuelle bygget, samt stenge for vanlig forbruksvann.

Utløst detektor eller manuell melder i fellesarealer vil straks utløse STOR brannalarm i hele det aktuelle bygget.

Ved utløst STOR brannalarm skal branninstruks alltid følges. Styret har utarbeidet og delt ut en nærmere beskrivelse av hvordan handlings-mønsteret skal være ved utløst STOR brannalarm.

Styret har også utarbeidet og distribuert prosedyre for håndtering av LOKAL brannalarm samt prosedyre for nødavstengning av sprinkleranlegg hvis dette skulle utløses ved et uhell (ikke brann).

I trappehus og i kjellere, samt i ett hus også i postkassehus, finnes manuelle meldere som kan brukes til å utløse brannalarm. Sett deg inn i hvor disse befinner seg.

Hvor brannalarm er utløst kan avleses i brannsentraler som står i 1. etasje i alle trappehusene.

Sett deg inn i og følg branninstruks. Branninstruks er utdelt til alle leiligheter og oppsatt i postkasserommene samt ved brannsentraler.

Hold rømningsveiene frie.

Vær klar over at brannvarsling kun går* lokalt *i hvert enkelt bygg. Brannvesenet må derfor varsles på telefon 110.

Grunnet felles kjeller og nærliggende bygg vil brann i enten Hus 1 eller Hus 2 varsles i* begge *husene.

Borettslaget foretar årlig kontroll av brannvarslingsanleggene. Det foretas i den forbindelse tester for å sjekke at brannklokker/summere i felles-arealer samt summere i leiligheter fungerer. Det understrekes at det ikke er tillatt å koble ut detektorer/summere under tester da disse da ikke kan kontrolleres og test deretter må gjentas.

Forvarsel til brannalarm (brannsentral piper) skal straks meldes til styret.

Feil på brannvarslingsanlegg (brannalarmsentral piper) skal meldes til styret.

For økt sikkerhet og hurtigere forvarsling anbefaler styret at andelseierne i tillegg til multikriteriedetektor tilkoblet byggets brannvarslingsanlegg installerer frittstående røykvarslere i egen leilighet. Batteri i egen røykvarsler bør skiftes en gang i året. Røykvarsler bør samtidig kontrolleres. Røykvarsler bør dessuten byttes minst hvert tiende år.

Det er ikke tillatt å benytte kullbaserte griller, jfr. trivselsreglene. Dette omfatter også engangsgriller.

Det er installert sprinkleranlegg i alle leiligheter. Det er i utgangspunktet ikke tillatt å foreta tiltak eller ombygginger i leiligheter som reduserer sprinkleranleggs funksjon. Kostnader for å sikre at sprinkleranleggs funksjon opprettholdes etter planlagte ombygginger må dekkes av den enkelte andelseier, etter forutgående bestilling til styret.

Vær spesielt oppmerksom på at ved bytte av kjøkkeninnredning kan dypere overskap medføre behov for en liten ombygging av sprinkleranlegget.

Det ble i 2023 installert funksjoner for mosjonering av stengeventiler for forbruksvann for å sikre at disse ved utløst sprinkleranlegg fungerer og kan prioritere vannforsyning til sprinkler fremfor forbruksvann. Funksjonen stenger/åpner stengeventil forbruksvann tre ganger hver onsdag i perioden mellom ca. kl. 0300 og kl. 0305. Vann vil derfor være avstengt i deler av disse periodene.

4.2 Egenkontroll av brannslukker

Det skal årlig gjennomføres egenkontroll av brannslukker i hver leilighet. Gjennomføring av egenkontroll og levering av svarskjema er ikke et frivillig tiltak, men er pålagt av styret. Manglende gjennomføring av egenkontroll og levering av svarskjema utgjør mislighold. Der pålagt egenkontroll ikke gjennomføres engasjeres Firesafe AS til å gjennomføre kontroll av brannslukker. Der brannslukker ikke fremsettes for kontroll vil det bli satt ut ny brannslukker til leiligheten. Kostnader med dette belastes den aktuelle andelseier.

4.3 Oppbevaring av propan

Det er strengt forbudt å oppbevare propan i kjellerboder, i selve garasjene eller andre steder i kjellerne. Slik oppbevaring er et alvorlig brudd på ”Forskrift om håndtering av brannfarlig, reaksjonsfarlig og trykksatt stoff samt utstyr og anlegg som benyttes ved håndteringen”. Styret og myndighetene ser svært strengt på slik ulovlig oppbevaring.

I boenhet kan det ifølge samme forskrift oppbevares inntil 55 liter brannfarlig gass kategori 1 og 2 og inntil 10 liter brannfarlig væske kategori 1 og 2. Dette betyr imidlertid IKKE at det i et borettslag med mange boenheter er tillatt med denne mengden propan i alle leiligheter/boder.

4.4 Elektrisk anlegg

Andelseiere og beboere er ansvarlige for å holde elektrisk utstyr i leilighetene i orden. Reparasjoner og installasjoner av elektriske anlegg skal utføres av godkjent installatør som også skal utstede samsvarserklæring.

Samsvarserklæringer skal følge leiligheten. Samsvarserklæringer og annen dokumentasjon av det elektriske anlegget skal legges inn i permen "Bruksanvisning for din bolig" eller på boligmappa.no og må på anmodning kunne fremvises til representant for det lokale elektrisitetstilsyn.

Vær klar over at jordfeilbryter i sikringsskapet i leiligheten originalt dekker *kun* badet. Ved montering av utvendige anlegg må det monteres jordfeil-bryter på aktuell kurs. Det har i noen leiligheter blitt utført oppgraderinger slik at flere eller alle kurser har jordfeilbryter.

Det er etter forskrift om elektriske lavspenningsanlegg og fortolkning av denne i Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) veileder forbudt å lade fremdriftsbatterier på elektriske motorkjøretøy (inkludert ladbare hybridbiler) fra vanlig stikkontakt på 16 A kurs. For lading fra vanlig stikkontakt må, i henhold til DSBs veileder, kurs som benyttes til dette ikke være større enn 10 A, være dedikert til formålet, ha installert en spesiell type jordfeilbryter (Type B) samt være beskyttet av et over-spenningsvern. Det er i henhold til veilederen heller ikke tillatt å benytte skjøteledninger til lading av fremdriftsbatterier på elektriske motor-kjøretøy. Fra 2022 er det heller ikke tillatt med nyinstallasjoner av dedikerte 10 A stikkontakter for lading av fremdriftsbatterier på elektriske motorkjøretøy. Det er i borettslaget dessuten ikke tillatt å parkere utenom merkede parkeringsplasser. I praksis betyr dette at det ikke er tillatt å lade fremdriftsbatterier på elektriske motorkjøretøy i borettslaget annet enn med bruk av ladestasjon på tildelt parkeringsplass.

Andelseier/beboer har ansvar for sikker bruk av ladestasjoner og for at bil og ladekabel er i god stand. Styret må informeres om det oppdages avvik.

Feil på elektriske fellesanlegg meldes til styret.

4.5 Sikring av løse gjenstander på terrasser

Det har forekommet hendelser der større gjenstander på terrasser har blitt tatt av vinden og slått inn i husvegger og andre terrasser med potensiell risiko for skade på personer og eiendom. Løse gjenstander som kan tas av vinden må sikres.

5. INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD (IN)

Borettslaget har etablert IN-ordning på lånet i Husbanken. Dette gir andelseier adgang til å innbetale hele eller deler av andel fellesgjeld i Husbanken. Etter nedbetaling reduseres kapitalkostnadene (felles-kostnader til dekning av renter og avdrag i Husbanken) tilsvarende.

Innbetaling må skje ved terminforfall 1. juli og 1. januar og minstebeløp er kr 50 000 pr. gang. Beløpet må være kreditert BORI BBLs klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes kan nedbetaling ikke foretas og beløpet blir returnert.

Andelseiere som ønsker å nedbetale andel av fellesgjeld må ta kontakt med BORI BBL minst én måned før nedbetaling, for å inngå avtale om dette. Det påløper et gebyr ved innbetaling gjennom IN-ordningen.

For andelseiere som ikke har nedbetalt, justeres kapitalkostnadene fortløpende i henhold til gjeldende lånebetingelser og avregnes i ettertid mot faktiske påløpte renter og avdrag.

6. FORSIKRINGER

6.1 Bygninger

Borettslagets eiendom, bygninger m.m. er forsikret i If Skadeforsikring AS. Polisenummer er SP587194.

Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningene, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikrings-sak.

Eiendomsforsikringen dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er andelseiers vedlikeholdsansvar.

Standard egenandel er for tiden **kr 10 000**.

Forsikringen dekker **ikke** innbo og løsøre. Den enkelte andelseier/beboer bør selv tegne en innboforsikring.

Ved skader i boligen eller på fellesarealer skal andelseier/beboer straks ta kontakt med styreleder eller om nødvendig et annet styremedlem, ved akutte skader skal dette alltid skje **pr. telefon**. Ved akutt skade kan dessuten om nødvendig If skadeforsikrings vakttelefon 21 49 24 00 benyttes.

Det gjøres fradrag i erstatningen på kr 5 000 eller kr 10 000 (utover avtalt egenandel) ved blant annet skade som skyldes frost og følgeskader fra vanntilkoblede maskiner og utstyr eldre enn 20 år.

Det gjøres ved manglende sikringstiltak i utleieboliger fradrag i erstatningen på kr 50 000 (utover avtalt egenandel) dersom:

- det oppstår brann, eller tilløp til brann, på/i komfyr og det ikke er FG-godkjent komfyrvakt installert
- det oppstår brann og FG-godkjent automatisk brannalarmanlegg med ekstern varsling ikke er installert
- vanntilkoblet utstyr fører til vannskade og det ikke er installert FG-godkjent lekkasjestopper

6.2 Skadedyr

Bygningsforsikringen omfatter også bekjempelse av skadedyr. Ved skade i boligen eller på fellesarealer skal andelseier/beboer ta kontakt med styre-leder eller om nødvendig et annet styremedlem.

6.3 Sikring mot tap av felleskostnader

Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felles-kostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

7. BRUKSOVERLATING (UTLEIE M.M.)

Søknadsskjema kan lastes ned fra bori.no eller fås tilsendt ved henvendelse til styret eller BORI BBL. Søknader behandles av borettslagets styre.

Bruksoverlating må godkjennes av styret før bruker kan flytte inn. Det er den enkelte bruker som skal godkjennes. Ved ønske om bytte av bruker eller forlenget bruksoverlatingsperiode krever også dette godkjennelse. Bruksoverlating uten forutgående skriftlig godkjennelse fra styret er ikke tillatt og utgjør mislighold. Dette gjelder også bruksoverlating til nærmeste familie.

Pr. 28.03.24 er det godkjent bruksoverlating på 15 leiligheter i boretts-laget. 4 av disse disponeres av personer i rett nedstigende linje fra andelseier, 5 leiligheter er kommunale, mens 6 leiligheter er utleid til personer som ikke er i familie med de aktuelle andelseierne.

Andelseier med godkjent bruksoverlating må sørge for at styret og forretningsfører har oppdatert kontaktinformasjon på både andelseier og beboer.

7.1 Korttidsbruksoverlating

Korttidsbruksoverlating (utleie) er tillatt opp til 30 dager pr. år, men informasjon om beboer og varigheten på bruksoverlatingen skal meldes styret på forhånd, dette for at styret skal ha oversikt over hvem som enhver tid bor i boligen i forbindelse med brann og sikkerhet. Styret har bestemt at andelseiere som driver korttidsbruksoverlating plikter å informere styret om dette på fastlagt skjema. Skjema fås ved henvendelse til styret.

8. FORKJØPSRETT

Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI BBL har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI BBL. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI BBL har mottatt innbetaling på medlemskapet.

Forkjøpsrett annonseres på BORI BBLs nettsider bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI BBL.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger å melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger å delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI BBL tre inn i den fastsatte kjøpesum.

9. KABEL-TV

Borettslaget har avtale med Telia Norge AS (telia.no/tv). Telias kunde-tjeneste kan nås på telefon 924 05 050 (mandag-fredag 08:00-20:00, lørdag 09:00-17:00, søndag og helligdager 10:00-15:00).

«TV & Strømming 50 poeng» med 15 faste og opptil 50 valgfrie kanaler er inkludert i de månedlige felleskostnadene. I stedet for valgfrie kanaler kan det velges en kombinasjon av enkeltkanaler, filmpakker, sportspakker, Paramount+, Netflix, Viaplay, C More og HBO Max. Ytterligere enkelt-kanaler, kanalpakker og strømmetjenester kan ved behov bestilles direkte fra Telia.

For å få fullt utbytte av Telia sine tjenester og selv kunne velge kanaler, pakker og strømmetjenester samt få tilgang til Telia sine tjenester via Telias app Telia Play er det viktig at man registrerer seg som kunde av Telia og oppretter en profil på telia.no.

Digital dekoder (TV Box Mikro) kan mot legitimasjon hentes gratis hos en av Telia sine forhandlere eller bestilles på telia.no. Nærmeste Telia-forhandler for kabel TV er Elkjøp Lørenskog.

Mot et engangsgebyr samt et månedlig mellomlegg direkte til Telia kan du oppgradere til den nye Telia Box, med Chromecast, 4K og HDR. Mot ytterligere et månedlig mellomlegg kan du med Telia Box gjøre opptak med skylagring.

TV Box Mikro og Telia Box kan kobles til borettslagets bredbånd for tilgang til Telia-tjenester som krever bredbånd.

Feil på kabel-TV-anlegget meldes til styret.

Styret presiserer at det ikke koster noe ekstra for den enkelte husstand å ha digital dekoder av type TV Box Mikro, dette er inkludert i felles-kostnadene.

NB! Ordinær generalforsamling 14. juni 2023 vedtok at den kollektive avtalen med Telia Norge AS om leveranse av TV-signaler skal sies opp med virkning fra det tidspunkt styret bestemmer. Styret har bestemt at avtalen sies opp med virkning fra medio 2024, ved overgang til fiber-løsning for bredbånd. Etter dette vil de som fortsatt ønsker leveranse av TV-signaler fra Telia måtte inngå individuelle avtaler.

10. BREDBÅND

Borettslaget har avtale med GlobalConnect AS avdeling Lynet Internett om leveranse av bredbånd med en kapasitet til hver leilighet på 250/250 Mbps (nedlasting/ opplasting). Leveransen skjer via en direkte fiberlinje til borettslaget. Kundesupport hos GlobalConnect kan nås på 389 90 100 (mandag-fredag 08:00-21:00) eller chat www.globalconnect.no/privat/ kundeservice (mandag-fredag 09:00-21:00, helg 10:00-15:00).

Ved spesielle behov kan det individuelt oppgraderes til 500/500 Mbps (kr 199 pr. mnd.) eller 1000/1000 Mbps (kr 299 pr. mnd.). De færreste har behov for dette.

Styret erfarer at mange leiligheter har rutere som er så gamle at de har problemer med å håndtere dagens trafikk over trådløst lokalt nett, særlig i kombinasjon med interferens fra mange andre rutere. Der det er mulig og hensiktsmessig anbefales det å benytte kablet nett. For bruk av trådløst nett bør 5 GHz-båndet på en nyere ruter benyttes.

Styret erfarer dessuten at mange av ruterne i leilighetene ikke greier å håndtere høyere hastighet på bredbåndet enn 100/100 Mbps. Denne type

rutere er fremdeles i vanlig salg. Hvis du ønsker fullt ut å benytte hastigheten som leveres må du passe på at din ruter støtter GBit WAN.

Det er lagt fiberlinjer mellom husene i borettslaget. Det er videre i hvert hus lagt Cat-6 spredenett frem til hver enkelt leilighet som avsluttes i en kontakt der man kan koble til én PC eller én ruter. Din PC eller ruter skal automatisk konfigurere seg til å benytte nettet vårt. Én IP-adresse tildeles automatisk, forutsatt at du ikke tidligere har endret innstillinger for dette i eget utstyr. Kontroll av hastighet kan gjøres på speedtest.net.

Feil på bredbåndet meldes til styret.

Styret vil påpeke at bredbånd fra GlobalConnect er inkludert i felles-kostnadene, slik at egne abonnementer fra andre leverandører ikke er nødvendig hvis man ikke er avhengig av redundans.

NB! Borettslaget har med virkning fra medio 2024 inngått avtale med Telia Norge AS om leveranse av bredbånd over fiber frem til hver enkelt leilighet. Avtale med GlobalConnect AS vil samtidig opphøre.

11. PARKERING

Borettslaget har totalt 125 parkeringsplasser fordelt på tre garasjekjellere og tre utvendige parkeringsområder.

Hver leilighet har fått tildelt én merket parkeringsplass. Parkeringsplasser i garasjekjellere er merket med firesifrede leilighetsnumre mens parkeringsplasser utendørs er merket med leilighetens andelsnummer (1-111).

Det er ikke tillatt å parkere på andres parkeringsplasser.

Utleie av parkeringsplasser er kun tillatt etter søknad til styret. Andels-eiere og registrerte beboere i borettslaget har fortrinnsrett. Parkerings-plass til leie må utlyses internt på oppslagstavler i alle fire hus i minst to uker før parkeringsplassen kan leies ut til eksterne etter søknad til styret.

Borettslaget har tolv gjesteparkeringsplasser. Disse skal kun benyttes av borettslagets gjester i maksimum tre dager uavhengig av om bilen er flyttet i mellomtiden. Gjesteparkeringsplasser skal ikke benyttes av andelseiere eller beboere. Åtte av gjesteparkeringsplassene ligger sør for Hus 1 mens tre ligger nord for Hus 2 og én ligger nord for Hus 3.

Den ordinære generalforsamlingen besluttet i sak 6/17 å selge seks opp-graderinger fra utvendig parkering til parkering i garasjekjeller. Det gjenstår å selge to oppgraderinger, én for andelseiere i Hus 1-2 og én for

andelseiere i Hus 4. Interesserte andelseiere i disse husene med utvendig parkering i dag bes kontakte styret.

Etter at alle oppgraderinger er solgt vil borettslaget disponere totalt 14 gjesteparkeringsplasser.

Det er ikke tillatt å parkere utenom merkede parkeringsplasser eller foreta unødvendig kjøring på gangveier. Alle veier som ikke fører frem til merkede parkeringsplasser er definert som gangveier. Det vises til borettslagets trivselsregler.

Det er ikke tillatt å benytte strøm fra vanlige stikkontakter på borettslagets fellesanlegg til motorvarmere eller til lading av fremdriftsbatterier på elektriske motorkjøretøy (inkludert ladbare hybridbiler).

12. LADING AV ELBILER OG LADBARE HYBRIDBILER

Borettslaget har tilrettelagt for lading av elbiler og ladbare hybridbiler på alle parkeringsplasser i garasjekjellerne samt på halvparten av alle utvendige parkeringsplasser. Styret kan ved behov bytte om på tildelte parkeringsplasser. Flere utvendige parkeringsplasser kan senere tilrettelegges for lading da valgt løsning er skalerbar.

Andelseiere som ønsker å få etablert rett til lading på tildelt parkeringsplass må betale et bidrag til borettslaget for dette. Etablering av laderett koster pr. i dag (mars 2024) kr 24 000 og blir om ønskelig belastet sammen med felleskostnadene, fordelt over seks måneder. Ved bestilling av etablering av laderett vil borettslaget få montert opp en ladestasjon på andelens tildelte parkeringsplass. Kontakt styret ved behov for ladestasjon på tildelt parkeringsplass.

Borettslagets ladesystemer benytter Zaptec ZapCharger Pro og Zaptec Pro ladestasjoner. Ladestasjonene har Type 2 kontakt og følger Mode 3 protokoll, en standard som benyttes av alle ladbare biler som i dag selges i Europa og som det også er DSB sin klare anbefaling å benytte. Ladesystemene fordeler ledig effekt mellom ladestasjoner (laststyring) og har funksjoner for effektbegrensning, tilgangskontroll og individuell måling av strømforbruk. Borettslaget har TN-system med linjespenning 400 V. Ladestasjonene kan forsyne ombordladere med både enfaset og trefaset vekselspenning, opptil henholdsvis 7 kW og 22 kW.

Styret administrer ladeanleggene og fakturerer andelseiere med etablert laderett på tildelt parkeringsplass for strøm, drift og vedlikehold av ladestasjon, samt ved behov utskifting av denne. For tiden skjer fakturering årlig i etterkant.

13. STYRET

Det er oppsatt styrepostkasser i alle fire hus. I tillegg er det en vanlig postkasse i Hus 2 til bruk for Posten. Styrets postadresse er Øvre Kjellerstuvei 6, 2007 Kjeller. Styrets e-postadresse er **post@solsikkenbrl.no**.

Liste over styrets og valgkomitéens medlemmer med telefon og e-post-adresser er oppslått på oppslagstavler ved postkassene i alle fire hus.

I akuttsituasjoner der det er behov for å verne om felles verdier skal styret straks kontaktes **kun pr. telefon**.

Hvis du **i akuttsituasjoner** der det er behov for å verne om felles verdier ikke oppnår kontakt med styret kan du kontakte PBT Eiendomsdrift Øst AS på **24/7 vakttelefon 926 13 728**.

Styret gir, avhengig av innhold, tidshorisont, formål og behov for tilbake-meldinger, meldinger til andelseiere og beboere via én eller flere av følgende kanaler:

- Borettslagets facebookgruppe
- Fysiske oppslagstavler
- Post
- E-post

Den viktigste kommunikasjonskanalen for meldinger etter borettslags-loven er nå elektronisk kommunikasjon via e-post. Noen slike meldinger kan fremdeles bli gitt via post.

Andelseiere kan iht. borettslagsloven reservere seg mot å ta imot slike meldinger elektronisk. Dette gjøres ved melding til styret.

Styret har tatt i bruk elektroniske løsninger for e-post og SMS-kommunikasjon gjennom BORI BBL. De som reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon vil gå glipp av løpende informasjon fra styret gjennom e-post samt gjennom SMS for hastebeskjeder.

Styret har opprettet en lukket facebookgruppe for borettslaget med adresse **facebook.com/groups/solsikkenbrl**. Gruppen er kun åpen for andelseiere og beboere og benyttes av styret til å gi informasjon til andelseiere og andre beboere, men også av andre medlemmer av gruppen til å informere om eller diskutere saker av felles interesse i borettslaget.

Facebookgruppen er ikke den primære kanal til å kontakte eller få svar fra styret, dette gjøres pr. e-post eller telefon.

Facebookgruppen skal spesielt ikke benyttes til å kontakte styret i **akuttsituasjoner** der det er behov for å verne om liv og felles verdier. Styret skal i slike situasjoner straks kontaktes **kun pr. telefon**.

For å kunne gi generell informasjon til andelseiere og beboere samt for å kunne kontakte individuelle andelseiere/beboere ved behov trenger styret telefonnummer og e-postadresser. Andelseiere og beboere som ikke har gitt styret sin e-postadresse og sitt telefonnummer eller meldt seg inn på facebookgruppen oppfordres til å gjøre det. Ved endring av e-postadresse og telefonnummer bes også dette meldt til styret.

Det er utarbeidet egne vedtekter og trivselsregler for borettslaget.

14. DRIFT AV BORETTSLAGET

Borettslaget har avtale med PBT Eiendomsdrift Øst AS om vaktmester-tjeneste, maskinell snømåking og strøing (det tidligere Svendsen Vaktmester & Vedlikeholdsservice AS som borettslaget hadde inngått kontrakt med for disse tjenestene, er nå fusjonert inn i dette firmaet). Renhold av fellesarealene utføres av Coor Service Management AS.

14.1 Leverandører

Borettslaget har følgende avtaler/abonnementer/faste leverandører av varer og tjenester:

Firma	Tjeneste
PBT Eiendomsdrift Øst AS	Vaktmestertjenester, plenklipping, feiing, maskinell snømåking og strøing
Coor Service Management AS	Renhold og matteskifte
Schindler AS	Ettersyn, vedlikehold og kommunikasjon for heiser
Industriporter AS	Årlig ettersyn av garasjeporter, service ved behov
Siemens AS	Årlig ettersyn av brannvarslingsanleggene, oppgraderinger, service ved behov
Firesafe AS	Årlig ettersyn av brannslukkere i fellesarealer, i leiligheter ved behov. Branntetting.
Norsk brannvernforening. Kontroll & Rådgivning AS	Årlig kontroll av sprinkleranlegg
Bravida Norge AS	Service og vedlikehold av

Firma	**Tjeneste**
	sprinkleranlegg. Rørlegger. Elektroinstallatør.
Smart Elektro AS	Elektroinstallatør. Service og internkontroll.
Aurskog Elektriske Installasjon AS	Elektroinstallatør
EDA Elektro Data Romerike AS	Elektroinstallatør
Romerike Låsservice AS	Produksjon av systemlåser og systemnøkler. Oppgraderinger og reparasjoner av låser og beslag. Postkasseskilt.
Envac Norge AS	Ettersyn søppelsuganlegg to ganger pr. år, service ved behov
Ragn-Sells AS	Kontainerleie
Eviny Termo AS (tidl. BKK Varme AS)	Fjernavlesing, fakturering og administrasjon av strømleveranser Hus 1 og Hus 2
Elvia AS	Nettleie til leiligheter og fellesarealer
Ustekveikja Energi AS	Strøm til leiligheter og fellesarealer
Telia Norge AS	Kabel-TV Bredbånd
GlobalConnect AS avdeling Lynet Internett	Bredbånd
Fibber AS	Nettverksinstallasjon
Domeneshop AS	Domene
Skedsmo rørleggerbedrift AS	Rørlegger
AS Regnbuen Malermesterbedrift	Maler
Malermester Buer AS	Maler
BT Bygg AS	Snekkertjenester m.m.
Morterud & Ramse AS	Graveentreprenør
Bare Hage AS	Gartner
Dæhlie, Bull & Co DA	Advokat
Multiconsult AS	Konsulent brann og bygningsfysikk
Lillestrøm kommune	Vann, avløp og renovasjon
If Skadeforsikring AS	Totalforsikring for boligselskap
Borettslagenes Sikringsordning AS	Forsikring mot tap felleskostnader
Husbanken	Pantelån
DnB Bank ASA	Pantelån
Boligbanken ASA	Bank, driftskonto m.m.
Lillestrømbanken	Bank, sparekonto

Alle bestillinger av tjenester på vegne av borettslaget skal gjøres av styret.

PBT Eiendomsdrift Øst AS tilbyr å utføre mindre arbeider for beboere etter samme timeprissats som for borettslaget, pr. 2022 fra kr 531,25 pr. time inkl. mva. i vanlig arbeidstid. Kostnadene vil bli fakturert den enkelte andelseier/beboer direkte. Ta kontakt med firmaet på vakttelefon 926 13 728 – på dagtid.

14.2 Nøkler, låser og skilt

Borettslaget har et låsesystem der nøkkel til leilighet, bod og postkasse også passer til dører på fellesarealer i det aktuelle hus, inkludert nedkast til søppelsug. Det er opprinnelig produsert tre nøkler samt to knappvrider-nøkler (innvendig nøkkel) til hver leilighet. For enkelte leiligheter er det i ettertid blitt laget flere nøkler. Styret har oversikt over antall produserte nøkler til hver leilighet.

Til innkjøring i parkeringskjellere benyttes fjernkontroll til portåpner som er kodet for den aktuelle parkeringskjeller.

Dører til garasjekjellere, tekniske rom, tavleskap, trappehus (rømnings-dør), sykkelboder og bodarealer skal holdes låste. Dører til postkasserom skal være ulåste. Dører skal være lukket og dørlukkere skal ikke settes ut av funksjon.

Tap av systemnøkler og fjernkontroll til portåpner samt behov for flere systemnøkler/fjernkontroller eller for skifte av systemlåser meldes til styreleder. Kostnader i forbindelse med nye nøkler/låser/fjernkontroller betales av den enkelte andelseier.

Det skal benyttes standardiserte postkasseskilt på postkasser i borettslaget. Ved innflytting mottas søknadsskjema om postkasseskilt som sendes til styret. Borettslaget dekker postkasseskilt til nye andelseiere samt ved ny bruksoverlating. Ved behov for endring av skilt utover dette må dette bekostes av beboer. Det er ikke tillatt å benytte ikke-standardiserte skilt, dymo, klistrelapper eller liknende med navn på postkassene, unntatt i en overgangsperiode.

Borettslaget har avtale med Romerike Låsservice AS på Strømmen om produksjon av systemlåser og systemnøkler. Romerike Låsservice AS har døgnvakt som kan brukes ved utelåsing (tlf 63 81 01 01).

15. ANDRE GENERELLE OPPLYSNINGER

15.1 Parkering av sykler

Sykler skal innendørs kun oppbevares i dedikerte sykkelboder (eller i egen leilighet/bod). Sykler som oppbevares utendørs skal plasseres i sykkel-stativ. Alle sykler skal registreres i borettslagets sykkelregister og påføres

et registreringsmerke. Registreringsskjema fås hos styret. Sykler som ikke er påsatt registreringsmerke på angitt sted kan bli fjernet.

Vennligst meld fra til styret om registrerte sykler som du ikke lenger har, slik at disse kan fjernes fra sykkelregisteret.

15.2 Hunder og katter

Det er tillatt med hund og katt under forutsetning av at det først inngås en skriftlig kontrakt med borettslaget som regulerer forholdet mellom partene. Ulovlig dyrehold utgjør mislighold.

Ved opphold utendørs skal hunder i henhold til inngåtte kontrakter ha ledsager og holdes i bånd. Skedsmo kommune har dessuten i forskrift om hundehold fastsatt at det er båndtvang hele året i tilknytning til blant annet boligområder i kommunen (forskriften er ikke oppdatert siden kommunesammenslåingen til Lillestrøm kommune).

Dyreeiere plikter omgående å fjerne avfall fra sine dyr. Poser med dyre-avfall tillates dessuten ikke oppbevart utendørs, verken på svalgang eller egen veranda.

Det er satt opp tre hundebokser m/dispenser for hundeposer som kan benyttes til å avhende avfall fra hunder under lufteturer. Det er videre satt opp skilt der det kreves at hundeeiere viser hensyn og at det skal benyttes hundeposer.

Vennligst meld fra til styret om registrerte dyr som du ikke lenger har.

15.3 Markiser, utvendige persienner, utvendige screens, levegger, utvendige blomsterkasser, parabolantenner etc.

Slike gjenstander skal ikke monteres uten styrets forhåndsgodkjennelse. Det vises til borettslagets trivselsregler. Kun visse utforminger av markiser, utvendige persienner, utvendige zipscreens og levegger tillates. For nærmere informasjon, kontakt styret.

15.4 Varmepumper

Det skal ikke monteres varmepumper uten styrets forhåndsgodkjennelse. Styret har utarbeidet krav til varmepumper. For nærmere informasjon, kontakt styret.

15.5 Avfallshåndtering

Restavfall inkl. plastemballasje skal emballeres i plastposer og kastes i nedkast til søppelsug. Plast håndteres som restavfall (sorteres automatisk ut i ettersorteringsanlegget).

Matavfall skal emballeres i grønne matavfallsposer fra ROAF og kastes i nedkast til søppelsug.

På hvert av tunene står det flere større beholdere for papir, papp og kartong. De skal bare benyttes til dette formål.

— Det er *forbudt* å benytte disse beholdere til avhending av restavfall og plast. Slikt avfall skal emballeres i plastposer og kastes i et søppelsugnedkast.

Følg utdelte regler for håndtering av søppel og bruksanvisning fra ROAF om bruk av nedkast til søppelsug samt ny nasjonal merking av beholderne for papp, papir og kartong og av søppelsugnedkast.

Ruller med grønne matavfallsposer kan hentes i hentestasjoner som er utplassert i postkasserommene i Husene 2, 3 og 4; samt i 3. etasje i trappehuset i Hus 1.

Poser med avfall fra hunder skal kastes i nedkast til søppelsug eller legges i hundebokser.

Restavfall, inkludert poser med avfall fra hunder, tillates ikke oppbevart utendørs.

Farlig avfall må den enkelte selv avhende på ROAFs gjenvinningsstasjon.

Alle produkter som går på strøm eller batteri regnes som elektrisk og elektronisk avfall (EE-avfall) når de skal kasseres. Alle slike produkter kan leveres gratis til forhandler som selger tilsvarende produkter. Det er ikke krav om å kjøpe noe for å levere. Du kan også levere produktet gratis til kommunale mottak for EE-avfall.

Borettslaget pleier på våren å bestille utsetting av en stor container som beboere kan benytte til avhending av større gjenstander, samt et bur for EE-avfall for avhending av mindre elektrisk og elektronisk avfall. I tillegg pleies det samtidig bestilt opphenting av hvitevarer som beboere ønsker avhendet.

15.6 Elektrisk anlegg og strømleveranser

Hovedbryter (lastbryter) for hver leilighet befinner seg i sikringsskapet i den aktuelle leilighet. Hovedsikring samt strømmåler for hver leilighet befinner seg i teknisk rom i kjeller. Systemnøkkel til leiligheten går til teknisk rom og tavleskap for leiligheter.

Det er ikke tillatt å gjøre endringer på borettslagets fellesanlegg ved for eksempel å sette opp stikkontakt til fryser i bod.

Det er ikke tillatt å benytte strøm fra vanlige stikkontakter på borettslagets fellesanlegg til lading av fremdriftsbatteriet på elektriske motorkjøretøyer (inkludert ladbare hybridbiler) eller til motorvarmere.

Det skal ikke monteres kabler på fellesarealer (utenom på egen balkong) uten styrets forhåndsgodkjennelse.

Hus 1 og Hus 2 har ettpunkts strømleveranse (fellesmåling). Strøm-leverandør er Ustekveikja Energi AS og netteier er Elvia AS. Borettslaget har interne målere for hver leilighet og har avtale med Eviny Termo AS om fellesmåling av disse samt fakturering. Melding om bytte av betaler av strøm må sendes Eviny Termo AS.

Fellesmåling i disse to husene vil bli avviklet i løpet av 2024. Den enkelte andelseier/beboer vil da få mulighet til selv å bestille strøm fra egenvalgt strømleverandør.

Fellesmåling for Hus 3 og Hus 4 ble avviklet i november 2022. Det ble da installert individuelle AMS-målere for hver enkelt leilighet. Den enkelte andelseier/beboer i Hus 3 og Hus 4 må selv bestille strøm fra egenvalgt strømleverandør. Borettslagets strømleverandør til fellesanlegg i Hus 3 og Hus 4 er Ustekveikja Energi AS mens netteier er Elvia AS.

15.7 Sikring mot vannskader

Rørinstallasjoner, utskiftinger og reparasjoner skal utføres av autorisert installatør. Kjøleskap, kaffe- og isbitmaskiner og lignende utstyr som er tilkoblet vann, skal ha automatisk avstenging, med føler i områder hvor lekkasje kan oppstå. Leverandørens vedlikeholdsplan skal følges.

På badet er det et skap i veggen (rør-i-rør-skap) der du finner en **stenge-kran for din leilighet**. Forsikre deg om at du har nøkkel til dette skapet, slik at du ved vannlekkasje kan få stengt av vannet. Nøkkelen bør helst stå i låsen.

Styret erfarer at nøkkel til dette skapet noen ganger ikke blir overlevert ved eierskifte. Styret har derfor fått laget reservenøkler som kan kjøpes av styreleder.

Skru igjen og åpne/smør opp stengekran minst én gang i året, for å for-sikre deg om at den lar seg benytte når det virkelig blir bruk for den. Skru dessuten igjen stengekran når du blir fraværende i en lengre tidsperiode.

Ved stengning av vann, husk samtidig å trekke ut støpsel til varmtvanns-bereder eller skru av sikring for denne, dette for å sikre mot tørrkoking.

For å unngå vannskader ved eventuelle lekkasjer i rør-i-rør-skapet er det viktig at plastskjerm (”sprutsikring”) i skapet er trukket ut slik at den dekker hele bredden på skapet.

Under rør-i-rør-skapet befinner det seg i veggen 10 cm over gulvet et metallbeslag med et hull i midten. Hvis det renner eller drypper vann ut

av dette hullet har det oppstått en lekkasje på rør-i-rør systemet i din leilighet og det er fare for vannskade.

I enkelte leiligheter er rør-i-rør-skap skiftet ut, slik at det som står ovenfor om låser, nøkler og sprutsikring ikke er helt korrekt når det gjelder disse.

Styret har de senere år årlig fått flere meldinger om lekkasjer fra **utett pakning på blandeventil på topp av varmtvannsbereder**. I 2020 var det dessuten to forsikringssaker som skyldtes slike lekkasjer mens det i 2022 var én slik forsikringsskade.

> ***Det anbefales regelmessig å kontrollere at det ikke lekker vann fra blandeventil på topp av varmtvannsbereder, særlig i leiligheter der varmtvannsbereder er plassert på kjøkken og ikke på bad.***

Bemerk at på originale varmtvannsberedere plassert på bad i Hus 3 og Hus 4 står det en plastkappe over berederne, slik at blandeventil ikke er synlig fra forsiden, kun fra baksiden.

Styret erfarer at **blindplugg** noen ganger ikke settes på vannuttak til **oppvaskmaskin** når oppvaskmaskin kobles fra ved eierskifte etc. Hvis en i slike tilfeller ved et uhell kommer borti betjeningshendel for vanntilførsel til oppvaskmaskin på blandebatteriet på kjøkkenvasken, eller hvis ventilen kryper, kan det meget lett komme ut større vannmengder i vaskeskapet, noe som kan forårsake store vannskader i egen og underliggende leiligheter. Påse derfor at blindplugg alltid er tilgjengelig (f. eks. festet på røret med et buntebånd når ikke i bruk), samt at blindplugg alltid settes på ved frakobling av oppvaskmaskin. Hvis blindplugg mangler må du anskaffe ny.

Stengeventil til vaskemaskin på bad bør alltid være stengt når vaskemaskin ikke står på.

Vannlekkasjer kan gi store bygningsskader og skal uten opphold meldes til styret **kun pr. telefon**.

15.8 Frostsikring

Pass på at det vinterstid alltid står på nok varme til at vannet ikke fryser på kjøkken, bad og i sjakt.

Vannlekkasjer pga. frost kan gi store bygningsskader og skal uten opphold meldes til styret **kun pr. telefon**.

15.9 Ventilasjon

Alle leiligheter har en ventilator som besørger utskifting av luft samt fjerning av stekos over komfyr og vanndamp fra bad. Viften skal når

komfyr ikke er i bruk **stå i posisjon 1** og med hetten over komfyren skjøvet inn mot veggen (noe som gir prioritert avtrekk fra bad). **Noen av luftspaltene over vinduene må dessuten alltid være åpne**.

Dette er viktig for å forhindre fuktskader over tid.

Selve viftene skal rengjøres minst hvert tredje år. Se bruks- og vedlikeholdsinstruks for ventilator i boligpermen. Service på Villavent Duo TSL-2 ventilatorer kan bestilles fra blant annet Aarseth boligventilasjon AS. Styret erfarer at andelseiere de senere år ikke har klart å oppdrive større reservedeler til original montert ventilator og at flere andelseiere derfor har måttet foreta utskifting av ventilator.

I noen leiligheter er original ventilator byttet ut, slik at det som står ovenfor ikke er helt korrekt når det gjelder disse.

I tre hjørneleiligheter i Hus 3 er ventilasjonssystemet senere endret slik at utskifting av luft i leiligheten kun skjer gjennom badet og ventilator på kjøkken bare skal stå på ved bruk av komfyr. Det er utdelt egen bruks- og vedlikeholdsinstruks for kjøkkenventilatorene i disse tre leilighetene.

Leiligheter i Hus 2 med gavlvegg mot Hus 1 har balansert ventilasjon og har fått utdelt egen bruks- og vedlikeholdsinstruks for denne.

15.10 Heiser

Det er personheiser i Husene 2, 3 og 4. Heisalarm går til Schindler AS sin vaktsentral, utenfor arbeidstid til vaktsentral hos vaktselskap. Ved bruk av alarmknapp opprettes toveis taleforbindelse til vaktsentralen. Kontaktpersoner i styret med opplæring i å tvangsstyre heis kontaktes av vaktsentralen ved utløst alarm. Hvis det ikke oppnås kontakt med kontaktpersoner rykker Schindler AS eller vaktselskap ut. Ved utrykning til falsk heisalarm må dette betales av borettslaget.

Særlig ved innflytting/utflytting kan det lett oppstå skade på heis ved at heisdør slår mot gjenstander eller holdes tilbake. For å unngå skade på heisdør bør i slike tilfeller sensor i dørkarm tildekkes (med for eksempel en Post-it-lapp) mens gjenstander fraktes inn/ut av heis.

Feil på heis meldes til styret.

15.11 Energimerking

Energimerking er obligatorisk for alle boliger som skal selges eller leies ut. Energiattest kan utarbeides av andelseier på energimerking.no.

15.12 Lån og pant

Borettslaget har to pantelån:

Pantelåner	Opprinnelig beløp	Opp-taksår	Ned-betaling startet	Ned-betalt	Type lån	Individuell nedbetaling
Husbanken	108 585 000	2009	2014	2039	Annuitet	Ja
DnB Bank ASA	1 332 285	2021	2021	2045	Annuitet	Nei

Det er mulighet for individuell nedbetaling på lånet i Husbanken.

Borettslaget har følgende panteheftelser på gnr. 31 bnr. 177 i Lillestrøm kommune:

1. Panterett stor kr 108 585 000 til Husbanken
2. Panterett stor kr 28 850 000 til BORI BBL som sikkerhet for andelseiernes borettsinnskudd på kr 26 850 000
3. Panterett stor kr 1 500 000 til DnB Bank ASA

Pantelånet i Husbanken har fra 1. mai 2024 en flytende rente på 4,597% p.a.

Gjeldsbrevlånet i DnB Bank ASA hadde i desember 2023 en flytende rente på 5,74% p.a.

15.13 Rentesatser på sparekonto

Borettslagets kapitaloverskudd i Romerike sparebank har pr. mars 2024 en flytende rente på 4,55%.

16. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 14 styremøter og behandlet 111 saker. Styremedlemmene har i tillegg individuelt deltatt på 241 møter, befaringer og lignende. Mesteparten av styrets arbeid utføres utenom møter og befaringer.

16.1 Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeidet. Formålet med retnings-linjene er å klargjøre de ønsker og krav som stilles til borettslagets tillits-valgte. Disse ønsker og krav skal være en veileder og støtte i de tillits-valgtes utøvelse av sine verv. Andelseierne honorerer denne innsats og resultater gjennom generalforsamlingens fastsettelse av styrehonorar.

For å sikre konkurranse og effektiv ressursbruk bør man i stor utstrekning benytte anbud/tilbud ved utførelse av arbeid eller oppdrag for laget. For enkeltstående eller løpende oppdrag eller arbeider som utgjør større beløp bør dette alltid skje. Styret har fastsatt kr 50 000 eks. mva. som en grense for hva som regnes som større beløp. Styret vil i tillegg benytte skjønn i vurderingen om anbud skal innhentes eller ikke, spesielt ved anskaffelser til lavere verdi. Den fastsatte beløpsgrense skal det opplyses

om i årsberetningen. Dersom styret i enkeltsaker finner å måtte fravike regelen om bruk av anbud skal dette opplyses i lagets årsberetning.

16.2 Engasjering av advokat

Borettslaget engasjerte i perioder av 2015-2024 advokat Hans Martin Bjørge i Dæhli Bull & Co DA til oppfølging av rettsforliket i byggesaken. Advokat Bjørge var i perioden 2008-2014 engasjert av borettslaget i byggesaken.

16.3 Fravik fra regel om anbud i retningslinjer for styrearbeid

Borettslaget har i forbindelse med oppfølging av rettsforlik på timebasis engasjert advokat Hans Martin Bjørge i Dæhlie Bull & Co DA og Multiconsult AS. Dette er tjenester hvor faglig kompetanse og kontinuitet er avgjørende.

16.4 Inngåtte avtaler og kontrakter

- Telia Norge AS - Avtale om kollektiv tjenesteleveranse (2023) – Fiberbredbånd frem til den enkelte leilighet

16.5 Vedlikehold av fasadene

I 2015-2016 ble kledning, rekkverk, stolper og dragere på fasadene behandlet i sin helhet. I 2021 ble rekkverkene og stolpene på balkongene behandlet på nytt og råttent treverk i rekkverk skiftet.

Fire vegger på svalgangsidene (bak soverom på gavlleiligheter i Hus 3 og 4) i branntrygt tre ble i 2021 behandlet på nytt grunnet avflassinger. For veggen bak leilighetene 3109-3211-3311 ble kledning byttet til normal kledning og malt med brannmaling.

Toppbord på rekkverk på alle svalganger samt toppbord på rekkverk mellom Hus 1-2 ble sommeren 2021 beiset.

Sommeren 2022 ble bodbyggene mellom Hus 2-3 og Hus 3-4 malt og fasadeplater rett under hovedtak på nord- og østsiden av alle hovedbyggene vasket.

Kledning, spikerslag og stolper er malt i farge 4252 / 5709-R97B Kjønnrøk dempet. Søyler og dragere i massivtre under terrasser (samt underliggende bjelker med franskskruer) og på svalganger er malt i den kompletterende staffasjefargen 1378 / 4202-Y11R Kontur. Bodbyggene er malt i samme farge som kledningen på hovedbyggene, med bruk av samme staffasjefarge på listverk som benyttet for søyler og dragere på hovedbyggene.

Det ble i 2015 benyttet Jotun Visir grunning og Jotun Optimal maling på kledning på terrassesidene og gavlvegger, samt på stolper og dragere. I 2021 ble det benyttet Nordsjø Tinova Primer Exteriør som grunning og

Nordsjø One SuperTech maling på balkongenes rekkverk og stolper. Bodbyggene ble i 2022 malt med Jotun Optimal.

På svalgangsidene er det for kledning benyttet farget grunning og maling fra Teknos, godkjent av fabrikanten av Branntrygt Tre, Moelven.

Rekkverkets toppbord på terrasser og svalganger er beiset med Jotun Trebitt terrassebeis i farge 9053 Honning med bruk av oksydgul base.

16.6 Beising av tremmer og toppbord på terrasser

Terrassene ble sommeren 2021 beiset av andelseierne. Styret delte ut beis. Forrige beising ble utført i 2018. Borettslaget fikk behandlet terrasser der andelseiere hadde bestilt beising eller ikke gjennomført beising innen fastsatt frist. Kostnader med dette ble viderefakturert de aktuelle andelseierne. Terrassene er beiset med Jotun Trebitt terrassebeis i farge 9053 Honning med bruk av oksydgul base.

16.7 Fastsetting av nye krav til markiser, persienner og zipscreens 2022-2023

Ordinær generalforsamling i 2022 bestemte at det etter søknad til styret tillates montering av utvendige zipscreens (i tillegg til markiser og utvendige persienner). Videre satte generalforsamlingen krav til utforming samt bestemte at styret kan stille nærmere krav. Styret utga våren 2023 informasjonsskriv med krav til markiser, utvendige persienner og utvendige zipscreens. Denne erstatter tidligere informasjonsskriv med krav til markiser og persienner. Videre utga styret høsten 2023 et revidert informasjonsskriv basert på erfaringer etter montering av de første zipscreens i borettslaget.

16.8 Salg av oppgradering av parkeringsplasser 2018-2023

Generalforsamlingen vedtok i sak 6/17 at det skulle selges seks opp-graderinger fra utvendig parkering til parkering i garasjekjeller. Det skulle selges to oppgraderinger til andelseiere i Husene 1+2, to oppgraderinger til andelseierne i Hus 3 og to oppgraderinger til andelseiere i Hus 4. Generalforsamlingen fastsatte oppgraderingsprisen til kr 100 000.

Hvis alle oppgraderinger ikke selges etter første kunngjøring ble styret gitt fullmakt til å selge gjenværende oppgraderinger til de første andelseiere som senere melder sin interesse til den pris som generalforsamlingen har fastsatt. Videre ble styret gitt fullmakt til etter 31.12.17 å fastsette en høyere oppgraderingspris, dette for å sikre at oppgraderinger ikke selges til under markedspris.

Fire av disse oppgraderingene er solgt. Én oppgradering for Hus 1+2 og én oppgradering for Hus 4 er ennå ikke er solgt. Disse oppgraderingene vil bli solgt til de første andelseiere fra henholdsvis Hus 1+2 og Hus 4 med utvendig parkeringsplass som melder sin interesse og velger å akseptere det tilbud de får.

16.9 Utleie av parkeringsplasser tilhørende borettslaget 2018-2024

Generalforsamlingen vedtok i sak 6/17 at hvis ikke alle oppgraderinger fra utvendig parkering til parkering i garasjekjeller selges, så gis styret fullmakt til å leie ut slike plasser i perioder for opptil ett år av gangen. To parkeringsplasser er pr. 28.03.24 utleid, til en leiepris på kr 800 pr. måned.

16.10 Etablering av låsbart lagersted i garasjekjeller Hus 2 i 2023

Borettslaget har i lengre tid måttet oppbevare felles gjenstander i fellesrom foran boder i brannslusen i Hus 2 da det ikke har vært plass til disse i styreboden i Hus 1. Det ble for å få bedre plass til felles gjenstander våren 2023 satt inn låsbar dør i et hulrom i garasjekjelleren i Hus 2.

16.11 Diverse snekker, maler og blikkenslagerarbeider 2023

Sommeren og høsten 2023 fikk borettslaget utbedret en rekke mindre gjenstående arbeider som BORI Utbygging AS ikke utførte iht. rettsforlik. Dette gjelder arbeider i tilknytning til bitrapper til svalganger, bodbygg mellom Hus 2-3 og 3-4, svanehals samt påkjøringsvern.

16.12 Belysning på forsidene av byggene 2023

Generalforsamlingen besluttet i sak 7/18 at det skal anlegges lyspullerter og lyktestolper på forsiden av byggene samt ga styret fullmakt til å prioritere gjennomføringen av tiltaket opp mot andre tiltak.

I forbindelse med dreneringsarbeidene i 2016 benyttet styret anledningen til å få lagt ned trekkerør for strømforsyning til belysning langsmed gangveier inntil byggene.

I forbindelse med gravearbeider for installasjon av søyler for ladestasjoner i 2020 ble det samtidig med disse arbeidene gjort forberedelser til å sette opp fire nye lyktestolper ved at det ble nedsatt fundamenter til disse samt lagt ned trekkerør frem til og mellom disse fra trekkekummer.

Sommeren 2023 ble det på de tre tunene installert 12 lyspullerter og fire nye lyktestolper for belysning av gangveier, parkeringsplasser, søppelsugnedkast og avfallsbeholdere. Videre ble det for samme formål montert et nytt lyspunkt på vegg inntil søppelsugnedkastene på Tun 1.

16.13 Montering av stikkontakter på fellesarealer 2023

For å lette fremtidig vedlikehold av bygningsmassen ble det sommeren 2023 installert doble 16 A stikkontakter i alle etasjene i trappehusene samt på svalgangene utenfor trappehusene (også i alle etasjer). Videre ble det også installert doble stikkontakter i alle tre postkassehus og utenfor hovedinngangsdørene til Hus 2, 3 og 4. Det ble dessuten montert doble stikkontakter på bodbygg mellom Hus 2-3 og 3-4.

Stikkontaktene på bodbyggene samt i 1. etasje på svalganger utenfor trappehusene/ved bitrapper til terreng på Hus 2, 3 og 4 er også tenkt benyttet av beboere ved behov for støvsuging av biler, for nødlading av 12 V batteri på biler, etc. Det påpekes at de ikke tillates benyttet til lading av bilers fremdriftsbatterier.

16.14 Belysning på baksidene av byggene 2024

Grunnet uønsket aktivitet i nabolaget fra våren 2023 og utover fikk borettslaget vinteren 2024 montert opp belysning på østsiden av området mellom Hus 1 og Hus 2, på samme måte som dette tidligere er gjort for de sørøstre områder bak Hus 3 og Hus 4. Videre er det på nordsiden og nordøstsiden av Hus 4 under ferdigstilling lyskastere som aktiveres ved bevegelse i områdene.

16.15 Installasjon av fiberbredbånd frem til hver enkelt leilighet

Borettslaget har inngått avtale med Telia Norge AS om bygging og drift av nytt fiberbredbånd (1000 Mbps). Fremforhandlet avtale innebærer høyere hastighet til lavere kostnad enn i dag i fem år fremover samt nytt fibernett helt frem til leilighetene.

Arbeidene planlegges startet opp i slutten av april og ferdigstilt i juli 2024. Hver leilighet vil få installert ny ruter med innbygget Wi-Fi 6 trådløst nett og fire porter for kablet nett (eid av Telia), ubegrenset skylagring i Telia SKY via Jotta Cloud, syv lisenser av F-Secure SAFE (virusbeskyttelse/ foreldrekontroll) samt ID-tyveriforsikring.

Telia dekker installasjonskostnadene mot en bindingstid på fem år for en kollektiv bredbåndsavtale. Borettslaget vil ha eierskap til fiberkabler og passive nettverkskomponenter. Dagens koaksialkabel (for kabel-TV) frem til hver enkelt leilighets TV-uttak planlegges fjernet og erstattet av fibertråder.

Dagens avtale med GlobalConnect AS avdeling Lynet Internett om leveranse av bredbånd vil samtidig opphøre. Det samme gjelder den kollektive kabel-TV avtalen med Telia Norge AS, jfr. generalforsamlingsvedtak i sak 23/6 om at denne avtalen opphører med virkning fra det tidspunkt styret bestemmer.

I henhold til inngått avtale vil det bli mulighet for den enkelte husstand å inngå individuelle avtaler med Telia om TV-abonnent over bredbånd til rabatterte priser (med gratis månedsleie av Telia strømme- og TV-boks (Telia Box)). Alternativt kan det om ønskelig inngås individuelle avtaler med andre leverandører av TV-kanaler over bredbånd og/eller strømmetjenester).

16.16 Utbedring og oppgradering av nedkjørsler til garasjer

Betongdekket i alle nedkjørslene begynner flere steder å bli svært slitt. Borettslaget måtte senhøstes 2023 få gjennomført flekkreparasjoner på

alle nedkjørslene da varmekabler noen steder var blitt synlige. Varmekabelmattene i betongdekket stod i fare for å bli ødelagt av piggdekk o.l. i løpet av vinteren.

Det har dessuten lenge vært et kjent problem at varmekabelmattene ikke strekker seg langt nok i toppen av nedkjørslene. Det ligger kun varmekabelmatter i hjulsporene under betongdekket, ikke under asfalt i topp av nedkjørslene. Ved snø og is i veibanen mister dermed biler med forhjulstrekk lett veggrepet øverst i nedkjørslene, før de kommer seg ut på flat vei.

Noen vintre, slik som den vi nettopp har gjennomgått, har vi også problemer med at det dannes store issvuller mellom garasjeporter og aquadrain, områder der det ikke er varmekabeldekning.

Styret startet i 2023 med å innhente tilbud på løsninger for utbedringer av nedkjørsel og utvidelse av varmekabeldekning og har i 2024 fortsatt arbeidet. Det er budsjettert for utbedring og oppgraderinger i 2024.

16.17 Utbedring av betongoverflate ved spiraltrapp SØ på Hus 4
Betongoverflate har her forvitret og trenger utbedring. I den forbindelse har spikerarmering også kommet til overflaten. Arbeidene var opprinnelig budsjettert for 2023. Styret arbeider fortsatt med å innhente tilbud på mulige løsninger. Det er budsjettert for utbedring i 2024.

16.18 Utbedring av noen skadde fasadeplater på Hus 2
Flere fasadeplater i sørøst er blitt sterkt misfarget og må skiftes ut. De lot seg ikke rengjøre ved rengjøring av fasadeplater rett under hovedtak sommeren 2022.

Noen fasadeplater på søndre gavlvegg har også sprukket pga. feilmontering. Dette gjelder for så vidt også andre gavlvegger, inkludert på andre hus, men det er i første omgang behov for å finne frem til løsninger ved hjelp av et prøveprosjekt.

Arbeidene var opprinnelig budsjettert for 2023. Det er budsjettert for utbedring i 2024.

16.19 Etablering av plattinger for faste uteplasser
Generalforsamlingen besluttet i sak 5A/18 at det skal anlegges permanente plattinger for uteplasser på tunene 1, 2 og 3. Styret har arbeidet med å finne mulige løsninger for uteplasser og med å innhente tilbud. Styret har deretter for å forsøke å redusere kostnader også sett på muligheten for å gjennomføre dette som et «dugnadsprosjekt» blant interesserte andelseiere. Imidlertid har alt for få andelseiere meldt sin interesse til å delta med oppføring til at dette er realiserbart. Som en forberedelse ble sandkassene samme sted fjernet i 2021. Styret arbeider videre med innhenting av tilbud. Før tiltaket gjennomføres vil styret frem-

legge en skisse til uttalelse. Tiltaket er ikke prioritert på budsjettet for 2024.

16.20 Utbedringer etter brann i garasjekjeller under Hus 1 og Hus 2 den 4. juni 2022

Det vises til styrets årsberetning for 2022. Utfordringer med drift av ny garasjeport installert etter brannen ble i 2023 løst ved å bytte til dypere bunngummi. I 2023 ble det også foretatt reparasjoner etter midlertidig strømtilførsel på svalganger og trappehus samt foretatt malerarbeider i to leiligheter. Det gjenstår fremdeles noen utbedringer i fellesarealer i regi av If.

16.21 Utbedringer etter ekstremværet Hans 2023

Under ekstremværet Hans kom det 7. august 2023 overvann fra kommunalt overvannsanlegg inn i kjellerne.

Styret og flere andelseiere foretok etter at vann begynte å komme inn i kjellerne tiltak utover kvelden og natten for å begrense skadene mest mulig. Styret informerte også andelseiere og beboere pr. SMS om at alle biler straks måtte ut av garasjene.

Det ble 8. august foretatt fjerning av større mengder vann fra kjellerne. Et større tuntre (sølvpil) på Tun 2 gikk dessuten tapt, men uten følgeskader verken på biler, belysning eller ladestasjoner. Noen dager etter kom det nytt styrtregn som medførte behov for ny vannsuging fra kjellerne. Heiser som ble tatt ut av drift ble friskmeldt og satt i drift igjen uken etter. Behov for utlufting av garasjekjellerne i Hus 1-3 medførte at biler i perioden 12-31. august måtte være ut av kjellerne for å kunne holde branndører åpne for lufting. Lillestrøm kommune åpnet opp for midlertidig parkering i Øvre Kjellerstuvei for å få til dette. For å sikre lading av biler i perioden ble det opprettet ladepooler på tre utvendige parkeringsplasser som andelseiere velvilligst stilte til disposisjon. Garasjekjellerne i Hus 1-3 ble vasket og skadet elektrisk utstyr i heissjakter ble byttet i august 2023. Etter en lengre tørkeprosess ble OSB-plater og isolasjon byttet i de rammede bodene høsten 2023 og overflateskadet vegg i kjelleren i trappehuset i Hus 2 malt. Det gjenstår fremdeles noen utbedringer i regi av If.

16.22 Utbedringer etter kloakklekkasje i Hus 1 i 2023

10. desember 2023 ble det registrert større mengder vann i bunn av trappehuset i Hus 1. Årsaken ble funnet å være lekkasje fra et oppstikk for soilrør i en bod i garasjekjelleren i Hus 1. Kloakklekkasjen hadde rammet trappehus, seks boder og området rundt. Det ble 11. desember foretatt førstehjelp med oppsuging og desinfisering samt utbedring av soilrøret. Tilgang til soilrør medførte behov for åpning av sjakt i en leilighet. Selve utbedringsarbeidene startet først i februar 2024 og er pr. 28. mars 2024 fremdeles pågående. Det er i den forbindelse foretatt hull-taking i gulv i en leilighet for tilgang til underliggende kryprom. Foreløpig tilbakemelding er at lekkasjen hadde skjedd i overgangen mellom kryp-

rom og bod i garasjekjeller, i gjennomføringen i et hulldekkeelement. Selve kryprommet under den aktuelle leilighet trenger derfor ikke å rengjøres eller desinfiseres. Utbedring av boder er ennå ikke igangsatt.

Grunnet mange store skadesaker for forsikringsselskapene og skadeutbedringsselskapene den senere tid erfares det dessverre at utbedringer etter skader tar tid. Det antas at utbedring av hus og leiligheter som er blitt ubeboelige blir prioritert først.

16.23 Utbedringer etter rørbrudd i postkassehus Hus 2 i 2024
Det oppstod 13. januar 2024 under mildvær etter en lengre kuldeperiode rørbrudd i postkassehuset i Hus 2. Det lå vann i postkassehus, sykkelbod samt i hele bodområdet mellom postkasshus og nærmeste leilighet i vest. Det rant større mengder vann ned i underliggende kjeller. 10 boder er rammet. Styret fikk ved hjelp av nyanskaffet slamsuger fjernet vann fra 1. etasje og If fikk senere på dagen sugd opp vann i garasjekjeller og satt på vifter og avfukter i flere boder, postkassehus og teknisk rom. Rørlegger fikk utbedret rørbruddet samt midlertidig plugget tilførsel. Elektriker fikk midlertidig satt ut av drift elektrisk utstyr som forårsaket jordfeil på styringskurs for Hus 1 og 2. Siemens AS har nå byttet branndetektor som grunnet vanninntrengning utløste brannalarm. Det ble 5. februar 2024 gått befaring og utarbeidet takstrapport. If meddelte 5. april 2024 at saken var oversendt skadeutbedringsfirma.

Grunnet mange store skadesaker for forsikringsselskapene og skadeutbedringsselskapene den senere tid erfares det dessverre at utbedringer etter skader tar tid. Det antas at utbedring av hus og leiligheter som er blitt ubeboelige blir prioritert først.

16.24 5-års fagkyndig kontroll av brannslukkere i leiligheter og fagkyndig kontroll av brannslukkere i fellesarealer 2022-2023
Brannslukkerne i leilighetene ble i 2022 fem år gamle. Det skal gjennomføres fagkyndig kontroll av brannslukkere hvert femte år. Firesafe AS gjennomførte derfor 26.01.23 fagkyndig kontroll av fremsatte brannslukkere. Andelseierne hadde på forhånd blitt varslet om dato for fremsetting. Firesafe AS gjennomførte samtidig årlig fagkyndig kontroll av fremsatte brannslukkere i fellesarealer. 16 leiligheter fremsatte ikke brannslukker til kontroll.

Andelseiere som ikke fremsatte brannslukker til kontroll 26.01.23 ble pålagt å fremsette brannslukker til ny kontroll. Firesafe AS gjennomførte 16.02.23 ny kontroll for disse. Alle fremsatte brannslukkere ble kontrollert og funnet i orden. Tre leiligheter fremsatte ikke brannslukker til kontroll. Disse fikk utdelt ny brannslukker. Borettslagets ekstrakostnader med ny kontroll og ny brannslukker er viderefakturert de aktuelle andelseiere.

16.25 Egenkontroll av brannslukkere i leiligheter og fagkyndig kontroll av brannslukkere i fellesarealer 2023-2024

Det skal årlig gjennomføres egenkontroll av brannslukker i hver leilighet. Styret sendte 25.11.23 ut egenkontrollskjema med svarfrist 15.12.23. Åtte andelseiere gjennomførte ikke egenkontroll og fikk pålegg fra styret om å fremsette brannslukker til fagkyndig kontroll av Firesafe AS den 30.01.24. Alle fremsatte brannslukkere ble kontrollert og funnet i orden. Seks leiligheter fremsatte ikke brannslukker til kontroll. Disse fikk utdelt ny brannslukker. Borettslagets ekstrakostnader er viderefakturert de aktuelle andelseiere. Firesafe AS gjennomførte samtidig årlig fagkyndig kontroll av brannslukkere i fellesarealer.

16.26 Kontroll og service på sprinkleranlegg 2021-2023

Det ble 11.01.22 utført FG-kontroll av sprinkleranleggene. Sprinkler-sentraler samt sprinkler i 48 leiligheter (43%) ble kontrollert. Det ble registrert avvik klassifisert som liten og middels. Noen avvik ble lukket samtidig med service på anleggene våren 2022. For å få lukket de resterende arbeider styret med å innhente noe manglende, men nå lovet dokumentasjon fra Skanska Norge AS, og deretter få foretatt noen fysiske utbedringer.

Det ble 04.09.23 utført ny FG-kontroll av sprinkleranleggene. Sprinkler-sentraler samt sprinkler i 40 leiligheter (36%) ble kontrollert. Målet for en rutinekontroll er 10%. I tillegg til de gjenstående avvik som ennå ikke var utbedret fra 2022-kontrollen pga. at borettslaget venter på dokumentasjon fra Skanska Norge AS, ble det funnet et avvik klassifisert som liten, ett sprinklerhode med påsatt transportsikring. Styret lukket nytt avvik ved å fjerne påsatt transportsikring.

Styret kom i etterkant over en leilighet med påsatte transportsikring på flere sprinklerhoder. Styret informerte på facebookgruppen om at det ikke skal være transportsikringer på sprinklerhoder. Som et resultat av dette fikk styret informasjon om og fikk fjernet enda en transportsikring i en tredje leilighet.

En påmontert transportsikring vil sterkt redusere det aktuelle sprinkler-hodets funksjon. Transportsikringer skal ikke være montert på et anlegg som er i drift. Dette gjelder både for sprinklerhoder montert i taket på badet samt i vegger ellers i leiligheten. Finner du oransje transport-sikringer i plast påmontert sprinklerhoder i din leilighet bes du rapportere dette til styret, for utbedring av forholdet.

16.27 Kontroll og utbedring av brannvarslingsanlegg 2022-2024

Det ble etter kontroll av brannvarslingsanleggene i 2022 funnet noen mindre feil som må rettes, hvorav noen av disse er reklamasjoner etter arbeider med nytt brannvarslingsanlegg i garasjekjelleren i Hus 1 og 2 etter brannen i juni 2022. Det ble også funnet at noen stengeventiler for forbruksvann hadde hengt seg opp, det samme ble registrert i 2020 og

utbedret i 2021, samt har også skjedd tidligere. Disse ventilene skal stenge for forbruksvann ved utløst sprinkleralarm, for å prioritere slukkevann fra sprinkleranlegg.

Borettslaget fikk i april-mai 2023 oppgradert brannvarslingsanleggene. For Hus 3 og Hus 4 ble deler av brannsentralene oppgradert for å kunne håndtere nye funksjoner og sprinklerkontrollbokser med utfordringer ble byttet til ny type. Slike oppgraderinger var ikke nødvendig for Hus 1 og Hus 2 pga. at dette indirekte hadde blitt ivaretatt i forbindelse med gjen-oppbyggingen etter brannen i garasjekjelleren i Hus 1+2 sommeren 2022.

I april-mai 2023 ble det på alle brannsentraler programmert inn tidsstyrt automatisk mosjonering av stengeventiler for forbruksvann, dette for å hindre at de igjen henger seg opp. Ved kontroll etter sommeren ble det funnet at funksjonen ikke bare fungerte som ønsket, men også hadde sørget for at de stengeventilene som hadde hengt seg opp nå hadde startet å fungere igjen.

Ved årskontrollen 02.11.23 ble det ikke funnet ytterligere feil enn et par kjente gjenstående feil fra årskontrollen i 2022 som ennå ikke var utbedret. Utbedring av disse er tidligere bestilt/reklamert på og følges opp videre.

I mars 2024 fikk borettslaget installert ny programvare på alle brann-sentralene for å kunne håndtere et potensielt sikkerhetsproblem med summere montert i alle leiligheter og i kjellerne i Hus 1 og Hus 2. Det ble etter installasjon av programvaren ikke registrert feil på noen av summerne. Den nye programvaren vil imidlertid regelmessig kontrollere disse og rapportere om feil, slik at tiltak kan iverksettes hvis det skulle oppstå feil på noen av dem.

Det ble i mars 2024 som en reklamasjon fjernet en tidsforsinkelse på utløsning av sprinkleralarm på Hus 1 og Hus 2, feilaktig innlagt etter omgjøring av brannalarmanlegget etter brannen i 2022.

16.28 Kontroll av elektriske anlegg 2023

Borettslaget fikk sommeren 2023 gjennomført kontroll av ladeanlegg og kontroll av nødlys. Ladeanleggene ble funnet å være i orden. To nødlys-armaturer oppfylte imidlertid ikke kravet om å gi lys i minimum 60 minutter. Som en sideeffekt av installasjon av nye lysarmaturer med strømsparefunksjoner i trappehus i 2020 ble det dessuten funnet at selvlysende skilt over nødutganger ikke lenger fikk nok lys til opplading. Forholdene ble utbedret i januar 2024 ved utbytting og komplettering av nødlys.

16.29 Anskaffelse av lager av lyskilder 2023

EU har i RoHS-direktivet tidligere vedtatt utfasing av de typer lyskilder som benyttes i lysarmaturer på borettslagets svalganger, nedkjørsler,

balkonger, inngangspartier m.m. Disse ble ulovlig å produsere og importere fra 25. februar 2023. For å unngå at man i 2023 ville måtte benytte store deler av driftsbudsjettet til å foreta utskifting av 279 lys-armaturer har borettslaget anskaffet nok lyskilder til estimert 2-3 års forbruk. I løpet av de nærmeste årene må det påregnes at disse lys-armaturene må skiftes ut med energiøkonomiske LED-baserte lysarmaturer.

16.30 Anskaffelse av slamsuger 2023
Borettslaget anskaffet i 2023 en slamsuger som kan benyttes til å suge opp vann ved vannlekkasjer samt til å få fjernet middels store vannansamlinger med smeltevann fra biler i garasjene.

16.31 Solenergianlegg
Styret har startet å kartlegge muligheter, kostnader og lønnsomhet for eventuelle solenergianlegg på borettslagets takflater. Arbeidet er i en tidlig fase. Det ble sommeren 2022 gått befaring med og innhentet et foreløpig tilbud fra en mulig leverandør.

16.32 Overgang til individuell måling og avregning av strøm
Byggestyret bestemte i 2007 at borettslaget skulle bestille utstyr for fellesmåling av strøm med automatisk fjernavlesning til erstatning for manuelle målere. Nye fellesmålte anlegg kom i drift i begynnelsen av 2008. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) vedtok med virkning fra 1. januar 2010 at nettselskapene skal måle og avregne alle boenheter hver for seg og at tidligere etablerte fellesmålinger av boenheter skal avvikles samtidig med innføring av målere med avanserte måle- og styringssystemer (AMS). Ved overgang til individuell måling og avregning av den enkelte boenhet er Elvia AS ansvarlig for å dekke kostnader til nye målere. Borettslagets må imidlertid bekoste tilrettelegging av det elektriske anlegget, noe som innebærer ny hovedtavle i teknisk rom i Hus 2 (forsyner Hus 1 og 2) da det i eksisterende hovedtavle ikke er plass til større AMS-målere. Innhenting av tilbud våren 2017 indikerte en kostnad for borettslaget i størrelsesorden 0,5 – 1 million kroner. En detaljert gjennomgang av saken fra 2017 til 2022 finnes i styrets års-beretning for 2021.

Elvia AS varslet våren 2017 at individuell måling og avregning samt installasjon av AMS-målere ville bli innført i borettslaget sommeren 2017 og at borettslaget før dette måtte legge til rette for overgangen. Borettslaget søkte grunnet konkretiserte urimelige merkostnader og med bakgrunn i en unntaksbestemmelse til kontrollforskriften Elvia AS om unntak.

Elvia AS avslo i 2019 søknaden og krevde omgjøring av tavlene mot at det, etter at NVE i mellomtiden hadde fastsatt grenser for hva som er urimelige merkostnader, dekket kostnadene utover kr 3 750 pr. boenhet for alle alle 111 boenheter i borettslaget, uavhengig av hvilken tavle de

var tilkoblet. Det er 49 boenheter som er tilkoblet den aktuelle tavlen. Kostnadene med omlegging for de andre boenhetene tilkoblet de to andre tavlene ville være liten, slik at det ville lønne seg for borettslaget at hver tavle ble sett på separat, slik kontrollforskriften også legger opp til.

Borettslaget klagde derfor i 2019 til NVE på Elvia AS sin fortolkning av kontrollforskriften. Reguleringsmyndigheten for Energi (RME) i NVE fattet 06.01.22 vedtak om at Elvia AS hadde gitt borettslaget avslag på feil vilkår og påla Elvia AS å gjøre en ny vurdering. Om Elvia AS ønsket å etablere fellesmåling i borettslaget skulle kostnader med omgjøring av tavlen i Hus 2 utover kr 183 750 inkl. mva. dekkes av Elvia AS. Vedtaket ble ikke anket.

I brev av 17.02.22 opprettholdt Elvia AS kravet om at det skal opprettes individuell måling av alle boenhetene og fellesanleggene i Hus 3 og Hus 4. Videre bad Elvia AS om at borettslaget innhentet nye tilbud, slik at det kunne foreta ny vurdering av borettslagets søknad om fritak fra kravet om individuell måling og avregning pr. boenhet for tavlen i Hus 2.

Borettslaget innhentet våren og sommeren 2022 tilbud på arbeidene fra elektroentreprenører og oversendte 21.06.22 disse til Elvia AS med informasjon om at brann i garasjekjelleren i Hus 1 og 2 den 4. juni 2022 ville medføre forsinkelser. Elvia AS opprettholdt 22.06.22 krav om omgjøring av tavlen i Hus 2, men nå mot at Elvia AS dekker kostnader utover kr 3 750 pr. målepunkt i denne tavlen, ikke for alle målepunkter i borettslaget. Elvia AS valgte samtidig at tilbud fra Bravida Norge AS skal benyttes.

Tavlene i Hus 3 og Hus 4 ble 21. og 22. november 2022 lagt om til individuell måling og avregning. For å sikre mot at noen leiligheter skulle bli satt på dyr pliktleveransetariff hos Elvia AS ble alle abonnenter hos Eviny Termo AS kollektivt registrert som nye abonnenter hos Ustekveikja Energi AS med en spotprisavtale. Andelseiere og beboere fikk deretter mulighet til selv å skifte strømleverandør og selv velge type strømabonnement.

Etter videre befaringer og kontraktsforhandlinger ble det i desember 2022 inngått kontrakt med Bravida Norge AS om ny hovedtavle med nytt målerarrangement i teknisk rom i Hus 2.

I januar 2023 fikk borettslaget som forberedelse til montering av ny hovedtavle i teknisk rom i Hus 2, fjernet en gammel installasjon fra Telenor samt flyttet og oppgradert nettverkskomponenter.

Installasjon av nye tavleskap i teknisk rom i Hus 2 startet våren 2023 og pågikk utover høsten 2023. AMS-målere i tavleskapene ble montert og igangsatt av Elvia AS i perioden november 2023 - januar 2024. Samtidig

med monteringen av AMS-målere ble de aktuelle strømabonnenter hos Eviny Termo AS registrert som nettleieabonnenter hos Elvia AS.

Det gjenstår permanent påkobling av strøm på de nye tavleskapene og flytting av leilighetenes tilførsler til disse. Dette er arbeider som vil kreve lengre strømbrudd og som derfor ikke kan utføres vinterstid. Frem til om-koblingene skal gjøres vil strømleveranser til Hus 1 og Hus 2 skje som normalt. Bravida Norge AS har varslet borettslaget om at omkoblinger planlegges utført i uke 16.

For å sikre mot at noen leiligheter i Hus 1 og Hus 2 skal bli satt på dyr pliktleveransetariff hos Elvia AS planlegges alle abonnenter hos Eviny Termo AS for Hus 1 og Hus 2 kollektivt registrert som nye abonnenter hos Ustekveikja Energi AS med en spotprisavtale. Andelseiere og beboere vil deretter få mulighet til selv å skifte strømleverandør og velge ønsket type strømabonnement.

Borettslaget har lagt til rette for at andelseiere i Hus 1-4 som ønsker å installere utstyr for intelligent strømstyring i leiligheten, eller ønsker å følge opp eget effektuttak og forbruk uten forsinkelse, kan koble til sitt eget adapter på HAN-porten (Home Area Network) i sin AMS-måler i hovedtavlene og få adapteret koblet til nettskyen ved hjelp av de trådløse nettverkene i tavlerommene eller via 4G-nettet. Kontakt styret for tilgang til nettverk.

16.33 Regulering av driftsdelen av felleskostnadene

Styret økte driftsdelen av felleskostnadene med 10% fra 1. januar 2024. Forrige økning av driftsdelen av felleskostnadene skjedde 1. mars 2023 da de ble økt med 5%.

16.34 Opprettelse av VIPPS-konto

Borettslaget har opprettet VIPPS bedriftskonto til bruk for betaling av fjernkontroller til portåpnere, nøkler etc. ved kjøp av slike fra styret.

16.35 Tyverier og hærverk

Det ble sommeren 2023 registrert at det var blitt begått hærverk på et av sykkelstativene utenfor Hus 1. Skadet del er nå fjernet.

Sommeren 2023 ble det begått skadeverk på inngangsdør til en av leilighetene. Forholdet er utbedret. Borettslaget har anmeldt saken til politiet og samtidig fremmet erstatningskrav.

Borettslaget hadde i 2023 fra våren frem til høsten utfordringer med periodevis uønsket aktivitet fra ungdommer i nærmiljøet. Borettslaget engasjerte derfor i en periode høsten 2023 Securitas AS til å gjennomføre daglige streifvakter som et forebyggende tiltak, sammen med skilting om vakthold. Parallelt gjennomførte flere kommunale etater også diverse forebyggende tiltak.

I mars 2024 bortviste styret tre personer som oppholdt seg i et av postkassehusene.

16.36 Kurs og konferanser
Styreleder Leif Haldor Bjerkeseth og nestleder Sigmund Peter Vereide deltok i 2023 virtuelt på kurs i styreportalen mens Bjerkeseth i 2023 også deltok virtuelt på kurs i styreportalens modul for gjennomføring av generalforsamlinger.

16.37 Dugnader
I 2023 ble det gjennomført noen dugnader med plukking av søppel og raking av løv etter vinteren samt etterfylling av bark på grøntanlegg. En andelseier foretok også kantslått av veikanter.

16.38 Velferdstiltak
Det har siden forrige ordinære generalforsamling ikke blitt gjennomført noen større velferdstiltak.

16.39 Beboermøter
Det har ikke vært avholdt noe beboermøte siden beboermøte ble holdt i tilknytning til ordinær generalforsamling i 2015.

16.40 Informasjon til nye andelseiere og beboere
Styret sender ut en informasjonspakke til alle nye andelseiere og beboere. Denne inneholder informasjon om praktiske ting som er nyttig å vite ved innflytting, borettslagets vedtekter, styrets årsberetning, årsregnskap, protokoller fra generalforsamlingen, trivselsregler, søppelregler, informasjon om bruksoverlating, korttidsbruksoverlating, branninstruks, prosedyrer, pålegg samt krav til persienner, markiser, zipscreens, skjerminger, varmepumpe m.m.

16.41 Andre styresaker
Styret har i tillegg blant annet:
- gått befaringer med tilbydere og innhentet tilbud på flere arbeider
- gått befaringer for kontroll av flere arbeider
- behandlet og fulgt opp forsikringssaker
- utarbeidet og vedtatt nytt budsjett
- godkjent og avslått fakturaer samt bedt om kreditnotaer
- utlyst forkjøpsrett
- godkjent nye andelseiere
- godkjent bruksoverlatinger
- gitt advarsler for ulovlig bruksoverlating
- behandlet klager
- godkjent dyrehold
- avslått søknad om dekning av kostnader forbundet med utbedring av angivelig svikt i gulv
- godkjent oppsetting av markiser, persienner og zipscreens

- gitt pålegg om fjerning av markise
- godkjent oppsetting av skjerming
- godkjent oppsetting av varmepumpe
- godkjent utleie av parkeringsplasser
- anskaffet postkasseskilter til nye andelseiere og beboere
- solgt fjernkontroller for portåpnere til garasjeporter
- gitt pålegg om fjerning av feilparkerte biler
- vedlikeholdt/utbedret og fått vedlikeholdt/utbedret garasjeporter, heiser, søppelsuganlegg, brannvarslingsanlegg, dører og låser
- fått installert ny automatikk, ny motor og nye fjærer på garasjeport Hus 3
- avhendet og fått avhendet hensatte gjenstander samt søppel på fellesarealene
- fått satt ut container for blandet avfall og EE-bur til vårrydding
- registrert sykler i sykkelregister og utstedt registreringsmerker
- merket uregistrerte og umerkede sykler med varsel om avhending
- avhendet hensatte sykler
- fått vedlikeholdt grøntanlegg
- fått utbedret lekkasjer fra flere soilrør
- fått komplettert og utbedret isolasjon på soilrør i garasjene
- fått komplettert og utbedret tilbakeslagsventiler i aquadrainkummer
- fått tømt sandfangkummer
- renset og fått renset aquadrain
- påført sopp- og algedreper på betongoverflater i skyggeområder
- påført eddik som ugressdrepemiddel på grusganger
- fått feiet asfalterte områder og garasjekjellere
- lagt ut og tatt inn vannslanger for sommersesongen
- satt ut og tatt inn vanningsanlegg samt overvåket dette i sommersesongen
- fått lagt nye trekkerør for vannslanger i inngangspartiene
- rykket ut på forvarsler brannalarm
- rykket ut på brannalarmer
- rykket ut på heisalarmer
- anskaffet og utplassert nye snøskuffer og spader
- strødd garasjenedkjørsler ved spesielle værforhold
- skrudd på og skrudd av varmekilder for vintersesongen
- gjennomført kontroll av varmekilder i fellesarealer og anskaffet og montert ny varmekilde til erstatning for defekt
- feilsøkt og fått feilsøkt og utbedret feil på elektriske anlegg
- manuelt lest av alle strømmålere for Hus 1 og 2 månedlig
- driftet og vedlikeholdt ladeanleggene og tilhørende nettverkskomponenter
- fått utvidet ladeanleggene med nye ladestasjoner
- kalkulert strøm- og driftskostnader på ladeanleggene for fakturering
- gitt andelseiere og beboere informasjon på borettslagets lukkede facebookgruppe, oppslagstavler, post og e-post

16.42 Oppfølging av rettsforlik mellom Solsikken borettslag, BORI Utbygging AS og Skanska Norge AS

I 2011 stevnet BORI Utbygging AS Skanska Norge AS og borettslaget stevnet BORI Utbygging AS for mangler ved leiligheter og fellesarealer. En detaljert gjennomgang av saksgangen frem til våren 2015 finnes i styrets årsberetning for 2014. Det ble 6-8. mai samt 19. juni 2014 avholdt rettsmekling mellom borettslaget, BORI Utbygging AS og Skanska Norge AS. Det ble 25. juni 2014 inngått rettsforlik mellom partene og sakene ble hevet av retten.

Rettsforliket innebærer, noe forenklet:

Utbedring av branntekniske forhold

Utbedres av: Skanska Norge AS.

Det skal installeres sprinkleranlegg i alle leiligheter. Sprinkleranlegget skal utføres mest mulig skjult, det skal benyttes innkassing og anlegget skal så langt som mulig føres langs vegg. Sprinklerhodene skal så langt mulig monteres i tilknytning til innkassingen. Kasser og rør skal males i takets opprinnelige farge. Utbedringsarbeidene skal utføres til minst mulig sjenanse for beboerne. Nødvendige ekstra kostnader som beboerne måtte bli påført av utbedringsarbeidene skal dekkes av Skanska.

Før sprinkleranlegg installeres må det foretas brannteknisk prosjektering. En klausul i forliket regulerer hvordan dette skal foregå og hvem som skal stå for dette.

Hvis den branntekniske prosjekteringen avdekker at sprinkleranlegg alene ikke dekker påpekte avvik skal det foretas ytterligere tiltak for å utbedre disse.

Forliket innebærer også noen andre branntekniske utbedringer.
Alle branntekniske utbedringsarbeider skal iverksettes uten opphold og være fullført 01.06.2015.

Utbedring av lufting av kryprom, drenering og vanninntrengning

Utbedres av: BORI Utbygging AS.

Det skal prosjekteres og utføres en fagmessig ventilasjonsløsning for kryprommene under leilighetene der det også skal tas estetiske hensyn.

Via lufteventilene skal fem spesifiserte kryprom under leilighetene videofotograferes. Disse har vært spesielt utsatt for vanninntrengninger.

Det skal foretas boreprøver rundt vegglivene for å avklare i hvilket omfang det er benyttet ikke-drenerende masser. Der det er benyttet ikke-drenerende masser skal disse skiftes. Avgjørelsen om hvor masser skal skiftes skal gjøres etter en faglig forsvarlig vurdering av en person oppnevnt av BORI Utbygging AS og en uavhengig tredjemann i fellesskap.

Takvann skal ledes bort fra bygningene. På gårdstunsiden skal dette skje ved avrenning til fordrøyningsbasseng/overvannsledning. Det skal etableres fall på terreng på østsiden og der det for øvrig er tilrettelagt for dette.

Trekledning mot/under grunn skal repareres fagmessig og det skal tilrettelegges for utskifting og normalt vedlikehold.

Heissjakter i Hus 2 og 4 skal tettes mot vanninntrengninger, vegg ved garasjeport i Hus 3 skal repareres (vanninntrengninger) og gulv foran dør fra garasje til brannsluse i Hus 2 skal heves for å unngå vannansamling på gulv.

På boder ved innkjøring til garasjene i Hus 3 og 4 skiftes alle ytterplater til sementplater.

På alle boder i garasjer skiftes ytterplater til sementplater opp til 1,2 m høyde, med membranløsning i overgang dekke og vegg. Terskler fjernes og oppkant etableres.

I alle boder på kjellerplan skiftes gipsplater og OSB-plater der disse er skadet på grunn av fuktighet. Dører beholdes, men repareres ved behov, skadede terskler repareres/skiftes.

Rustne kjellerdører skal korrosjonsbehandles og overflatebehandles.

Synlige armeringsjern i vegger i garasjekjeller skal frilegges, primes og sinkbehandles før overflater pusses. På innsiden av hele grunnmuren skal det etableres hulkil.

Det skal installeres automatisk vannpumpe i søppelsugbunker foran Hus 3 (vanninntrengninger). Søppelsugaggregatets ben skal korrosjonsbehandles.

Det skal føres god kontroll med byggearbeidene.

Disse arbeidene skal iverksettes uten unødvendig opphold og skal være fullført innen 01.10.2015.

Skjevheter og retningsavvik

I sju av leilighetene der fall fra dørterskel til sluk av Oslo oppmåling AS er målt til mindre enn 16 mm skal Skanska installere en vanntett løsning ved gulv/dørterskel. Skanska skal måle fall mellom dørterskel og sluk i alle leiligheter som ikke tidligere er målt av Oslo oppmåling AS og installere samme vanntette løsning på bad der målingen viser et fall på mindre enn 16 mm.

I alle leiligheter skal Skanska der det er nødvendig justere tak- og gulvlister i gang og kjøkken samt utbedre sprekker på vegg/gulv på kjøkken/kjøkkeninnredning og bad, men likevel slik at fliser ikke skiftes. Utbedringen omfatter ikke riss som er 0,8 mm eller mindre (tykkelsen på et kredittkort).

Disse arbeidene skal iverksettes uten ugrunnet opphold og skal være fullført innen 01.06.2015.

Det ble under dette punkt også gitt en garanti fra BORI Utbygging AS og Skanska Norge AS. Garantien gjaldt frem til 01.07.2022 og falt deretter bort. Da den bare har historisk verdi gjengis den ikke her. Det vises i stedet til årsberetningen for 2022.

Andre utbedringer
Skanska skal åpne og kontrollere isolasjon i alle modulskjøter på loft. Der det er mangler skal det tettes fagmessig. Skanska skal videre kontrollere isolasjon i etasjeskillene i alle sjakter og tette fagmessig der det er behov.

BORI Utbygging AS skal anlegge seks nye gjesteparkeringsplasser. BORI Utbygging AS velger selv lokalisering av plassene, men slik at arealet til eksisterende parkeringsplasser ikke reduseres og at retningslinjer utarbeidet av Byggforsk når det gjelder krav til bredde, lengde og plassering av parkeringsplasser følges. BORI Utbygging AS er gitt anledning til å flytte boder for å anlegge parkeringsplassene.

Skanska skal kontrollere avslutning av rør-i-rør løsning på kjøkken i alle leiligheter og utbedre til fagmessig og forskriftsmessig løsning der det er nødvendig.

BORI Utbygging AS skal montere fallsikring ved garasjenedkjørslene.

BORI Utbygging AS skal bytte ut de ni falleferdige midlertidige bygge-trappene på svalgangene med nye tretrapper i impregnert materiale. På bakkenivå skal trappene gis stabilt underlag som sikrer mot fukt-

skader på treverket. Rømningstrapper fra trappehus byttes imidlertid ikke, men fjernes hvis borettslaget ønsker det.

Stor svanke i asfalt ved søppelavsug mellom Hus 1 og 2 (der det dannes stor vanndam) utbedres av BORI Utbygging AS. Sluk ved nedkjørsler til parkeringskjeller i Hus 3 og 4 og foran leilighet 2101 senkes av BORI Utbygging AS, slik at de kan ta imot vann.

På alle svalganger skal Skanska etablere en løsning med utlektet beslag som skal slisses ned i overgang på massivdekket ved rekkverk. Dette skal avsluttes fagmessig med dryppnese. Dette tiltaket skal sørge for å øke levetiden på svalgangsdekkene der det alt er oppdaget råte på bærende elementer på grunn av feilkonstruksjon.

Disse arbeidene skal iverksettes uten ugrunnet opphold og skal være fullført innen 01.06.2015.

Andre forhold
BORI Utbygging AS skal sørge for at oppfyllelse av vilkår for ferdigattest og for innsendelse av søknad om dette til kommunen. BORI Utbygging AS har også ansvar for utferdigelse av ferdigattest for de tiltak som skal utføres som følge av rettsforliket.

BORI Utbygging AS og Skanska skal overlevere FDV-dokumentasjon til borettslaget innen 01.12.2015.

BORI Utbygging AS skal i juli 2014 betale borettslaget en økonomisk kompensasjon på kr 1 060 000.

Partene må selv bære sine sakskostnader og hver dekke 1/3 av kostnadene til rettsmekling.

16.43 Tilleggsavtale mellom Solsikken borettslag og BORI Utbygging AS

Borettslaget inngikk 19. juni 2015 en tilleggsavtale til rettsforliket med BORI Utbygging AS.

I henhold til rettsforliket skal det gjennomføres boreprøver rundt veggliveneforå avklare i hvilket omfang det er benyttet ikke-drenerende masser som skal skiftes ut. Avgjørelsen om hvor masser skulle skiftes skulle gjøres etter en faglig forsvarlig vurdering av en person oppnevnt av BORI Utbygging AS og en uavhengig tredjemann i fellesskap.

I tilleggsavtalen har partene valgt å gå bort fra å ta boreprøver.

I stedet er man enige om at BORI Utbygging AS skifter ut masser mot grunnmur der massene ikke er av god drenerende og telesikker beskaffenhet. Hvilke masser som skal beholdes og hvilke som skal skiftes

ut skal besluttes av en navngitt person engasjert av BORI Utbygging AS og en uavhengig tredjemann etter en felles faglig vurdering. Den uavhengige tredjemann skal pekes ut av Rambøll AS og kan være tilsluttet dette selskap.

I tillegg skal BORI Utbygging AS som et tillegg til det som er avtalt i rettsforliket etablere fall på sålefundamentet og etablere hellimt asfalt-membran på sålefundamentet og 25-30 cm opp på grunnmuren. Eksisterende knasteplast på grunnmuren skal rives og det skal etableres ny knasteplast på fundamentsålen og i hele grunnmurens høyde under terreng. Knasteplasten skal avsluttes over terreng bak avslutningslist.

I tilleggsavtalen utsettes frist for utbedringsarbeidene beskrevet i retts-forliket og tilleggsavtalen slik at utbedring av vanninnsig og drenering, herunder gravearbeider og tilbakefylling av masser, ferdigstilles innen 1. januar 2016. Dette gjelder også andre arbeider innvendig eller utvendig som har en sammenheng med disse arbeidene. Sesongavhengige arbeider som etterfylling av jord i områder som skal graves opp, asfaltering og beplantning skal ferdigstilles innen 1. juni 2016. Frist for fremleggelse av FDV utsettes til 1. juli 2016.

Styret opplyste i årsberetningen for 2015 at det mente at dette gir en bedre løsning enn bare utbytting av masser. Tilleggsavtalen har ingen kostnad for borettslaget.

16.44 Status for BORI Utbygging AS sine utbedringer etter rettsforlik og tilleggsavtale

<u>Boder og parkeringsplasser</u>
BORI Utbygging AS ble i rettsforliket gitt anledning til å flytte boder for å anlegge seks nye gjesteparkeringsplasser til borettslaget. Vindveggen arkitekter AS søkte i mars 2015 på vegne av BORI Utbygging AS daværende Skedsmo kommune om tillatelse til 6 nye parkeringsplasser i kjeller og 9 boder på bakkeplan og ble i april 2015 gitt tillatelse. Én bod i garasjekjelleren i Hus 1 samt fire boder i hver av garasjekjellerne i Hus 3 og 4 skulle flyttes ut av bygningene for å gi plass til seks nye parkeringsplasser.

To nye bodbygg med fire boder i hver ble våren 2016 oppført bak garasje-nedkjørslene til Husene 3 og 4. Sommeren 2016 ble det oppført en ny bod bak leilighet 1107. Dette gir totalt ni nye boder. Borettslaget fikk utbedret gjenstående arbeider på de nye bodene i 2023.

BORI Utbygging AS fikk høsten 2017 montert opp trapper på de nye bodbyggene. Disse tilfredsstilte ikke offentligrettslige krav og ble reklamert på. Det ble høsten 2018 foretatt endringer på trappene, slik at de i større grad tilfredsstilte offentligrettslige krav. På befaring i desember 2018 ble man enige om hvilke endringer som måtte foretas med

trappene. BORI Utbygging AS fikk i 2019 foretatt noen endringer. Det gjenstår kun mindre arbeider med trappene på ett av bodbyggene.

Én bod i garasjekjelleren i Hus 1 samt fire boder i hver av garasjekjellerne i Hus 3 og 4 ble i 2016 permanent revet for å gi plass til seks nye parkeringsplasser, dvs. ni boder ble revet.

To boder med større vannskader i garasjekjellerne i hver av Hus 3 og 4 samt tre slike boder i garasjekjelleren i Hus 2 ble i 2016 nesten totalrenovert/gjenoppbygd.

Alle boder i garasjekjelleren i Hus 1 ble i 2016 sjekket for fukt ved hjelp av visuell inspeksjon samt bruk av protimeter og flere boder ble delvis renovert.

Alle de gjenværende bodene i garasjekjellerne fikk i 2016 nederst montert ytterplater av sement samt membran mot gulv. Bodene i garasjekjellerne i Husene 3 og 4 fikk dessuten ytterplater av sement i hele høyden.

Alle boder innenfor brannslusene i kjellerne ble i 2016 sjekket for fukt ved hjelp av visuell inspeksjon samt bruk av protimeter. Der det ble funnet vannskader har dette blitt utbedret.

Det kom i 2017 vann inn i en av de gjenoppbygde bodene i garasje-kjelleren i Hus 2. Forholdet ble reklamert på av borettslaget og utbedret av BORI Utbygging AS.

Det er registrert at overgang gulv-hulkil-vegg for minst én av de gjenoppbygde bodene må tettes ytterligere.

Våren 2018 fikk BORI Utbygging AS merket opp seks nye parkerings-plasser og i løpet av høsten 2018 ferdigstilt parkeringsplassene i en slik grad at borettslaget kunne selge oppgraderinger fra parkering utendørs til parkering i garasjekjeller.

<u>Utbedring av lufting av kryprom, drenering og vanninntrengning</u>
BORI Utbygging AS startet i juni 2015 opp med å fjerne masser inntil vegglivene ned til drensrørene, utbedre drensrørene der det var feil på disse, etablere hellimt asfaltmembran på sålefundamentet og 25-30 cm opp på grunnmuren, legge ny knotteplast på fundamentsålen og opp over terreng, samt legge drenerende masser inntil grunnmur og deretter fylle tilbake med stedlige masser. Alle masser inntil vegglivene ble byttet ut med nye drenerende masser. Det ble også anlagt stakekummer samt nye fordrøyningsmagasiner på tunene for fordrøyning av takvann. Det ble i tillegg utført fundamentarbeider for nye utvendige boder. Disse arbeidene foregikk til mars 2016.

Samtidig med utbedringen av dreneringen ble det også foretatt utbedring av lufteløsningen for kryprommene. Det ble montert svanehalser i rustfritt stål på hver lufteåpning. For å unngå at fukt skal kunne ta seg inn i kryprommene ble det på svanehalsene påmontert en mansjett i elastisk materiale som ble klebet til knasteplasten på utsiden av grunnmuren. Den gamle løsningen var lite estetisk samtidig som den ikke var tett og var årsaken til flere vannlekkasjer inn i byggene.

Det er reklamert på at det har kommet rust på noen av de nye svanehalsene i rustfritt stål. Dette ble utbedret i 2018, med unntak av én gjenstående svanehals. Denne ble utbedret av borettslaget i 2023.

BORI Utbygging AS har i henhold til rettsforliket videofotografert fem spesifikke kryprom under leilighetene som har vært spesielt utsatt for vanninntrengninger. I november 2015 oversendte BORI Utbygging AS Rambøll AS sin rapport og videomateriale til borettslaget. Det viste seg at det ikke var noe fuktproblem i kryprommene som ble undersøkt.

Arbeidene med utbedringer/planeringer etter dreneringsarbeidene i 2015-2016 startet i april 2016 og ble fullført i september 2016. BORI Utbygging AS har etterfylt jord, arrondert terreng med fall vekk fra vegglivene, lagt på et topplag med matjord der det skal være plen eller bed, utformet veier, støpt opp storgatestein og kantsteiner, sådd til og asfaltert.

BORI Utbygging AS har i henhold til rettsforliket også utbedret synlige armeringsjern i garasjekjellerne og etablert en hulkil på innsiden av hele grunnmuren.

Det ble i september 2016 holdt overtakelsesforretning for disse arbeidene.

Flere av reklamasjonene som ble fremført under overtakelsen er lukket, men noen punkter gjenstår.

Økonomisk oppgjør med borettslaget for ny beplantning rundt bygningskroppene fant sted i 2021 og er bokført i årsregnskapene for 2020 og 2021.

Sommeren 2016 startet BORI Utbygging AS arbeidet med utbedring av rustne kjellerdører. Én dør ble byttet og alle dører ble malt med Quick Bengalack i farge S7500-N. Det registreres flere steder ny rustgjennomgang på dørene. På befaring med BORI Utbygging AS høsten 2021 ble videre ansvar for dørene avvist. Styret følger opp dette videre overfor BORI Utbygging AS.

Høsten 2016 fikk BORI Utbygging AS fjernet midlertidig fallsikring og montert opp flettverksgjerder på betongvangene ved garasjenedkjørslene.

BORI Utbygging AS fikk høsten 2016 og våren 2017 utbedret fasaden foran terrasser på tunene ved å legge på nytt blikk over rustent blikk (tidligere under terreng). Ødelagt kledning (tidligere under terreng) ble fjernet og en kombinasjon av ny kledning og beslag har blitt montert.

BORI Utbygging AS fikk i april-mai 2017 også endret på plassering av flere taknedløp og fikk på baksidene av byggene støpt ned renneheller for å få ledet takvann vekk fra bygningene.

I mai-juni 2017 fikk BORI Utbygging AS utbedret setninger etter vinteren, raket og sådd til på nytt der det var nødvendig.

I juni 2018 ble det gått ettårsbefaring av dreneringsarbeidene.

Mange av punktene på listen fra ettårsbefaringen av dreneringsarbeidene ble utbedret høsten 2018.

I november 2018 prøvde BORI Utbygging AS å utbedre vanninntrengning ned i fra garasjekjeller i området sørøst på Hus 3 ved å sveise på takpapp under svalgangen utenfor leilighet 3101. Utbedringen var ikke vellykket. Det ble i februar 2019 funnet at det fremdeles kom ned vann i garasje-kjelleren. Forholdet er tatt opp med BORI Utbygging AS.

Jordkabler under bodbygget mellom Hus 2 og Hus 3 ble lagt om høsten 2020 da de var anlagt i strid med krav fra Elvia AS.

<u>Andre utbedringer</u>
I henhold til rettsforliket skiftet BORI Utbygging AS høsten 2017 ut ni midlertidige byggetrapper til svalganger og monterte også opp rullestol-rampe foran hovedinngangen til Hus 1.

Vinteren 2018/2019 sørget BORI Utbygging AS for å bygge opp igjen rekkverkene i sørøst på Husene 3 og 4 etter skadene som rekkverkene ble påført grunnet at det ble laget hull for midlertidige trapper under dreneringsarbeidene i 2015.

Gjenstående snekker- og malerarbeider i tilknytning til flere av de nye trappene ble utbedret av borettslaget i 2023.

Det gjenstår også å installere vannpumpe i søppelsugbunker foran Hus 3, få tettet heissjakt i Hus 4 for vanninntrengninger samt heve gulv foran dør fra garasje til brannsluse i Hus 2.

16.45 Utbedring av større branntekniske feil etter rettsforlik
I juni 2012 brant det i en leilighet i Hus 3. Med bakgrunn i den brann- og røyksmitte brannen forårsaket til naboleiligheter, stilte brannvesenet spørsmål om hvorvidt det var bygget etter regelverket, særlig at hver boenhet skal utgjøre en egen branncelle. Borettslaget fikk krav om å

klargjøre en rekke branntekniske forhold. Borettslaget engasjerte Multiconsult AS til å gjennomføre undersøkelsene som brannvesenet bad om og reklamerte på forholdene overfor utbygger.

Brannleilighetenes brannsikring ble avdekket under rivings- og gjenopp-byggingsprosessen utover høsten og vinteren 2012. Multiconsult AS fant at brannskillende egenskaper i sjakter og modulskjøter i brannleilighetene ikke var tilfredsstillende. Det ble påpekt at det var nødvendig å avdekke om dette også var tilfellet andre steder i bygningsmassen.

Multiconsult AS foretok derfor våren 2013 stikkprøvekontroll andre steder i bygningsmassen for å vurdere brannsikkerheten. Rapporten og konklusjonen forelå 21.06.13 og ble oversendt brannvesenet i henhold til krav derfra om klargjøring av branntekniske forhold.

Konklusjonen var noe forenklet:

- Tilgjengelig informasjon tilsier at modulene som leilighetene er sammensatt av ikke er godkjent for bruk i leilighetsbygninger i tre etasjer (brannklasse 2)
- Det er ikke tilstrekkelig brannsikring fra leiligheter mot loft
- Det er ikke tilstrekkelig brannsikring mellom leiligheter
- Sjakter/hulrom er ikke godt nok brannsikret
- Svalganger er ikke godt nok brannsikret

Skanska Norge AS engasjerte høsten 2013 Norconsult AS til å vurdere brannvesenets registreringer fra bygningsbrannen i juni 2012 og Multiconsult AS sine branntekniske rapporter. Norconsult AS sin rapport forelå i november 2013 og støttet i stor grad Multiconsult AS sine vurderinger.

Imidlertid opplyste Norconsult AS at Skanska Norge AS overfor Norconsult AS hadde opplyst å ha forsterket modulene ved byggingen, dvs. opp-gradert de slik at de skulle klare 60 minutters brannmotstand (brannklasse 2).

I mars 2014 la så Skanska Norge AS frem en ny rapport fra Norconsult AS der bæreevne for yttervegger og skillevegger ved brann var beregnet for en av leilighetstypene. Beregningene viste at konstruksjonene krevde betraktelig oppgradering med pålegg av plater langs vegger mot modul-skjøter og på vegger mellom leiligheter for å greie 60 minutters brannmotstand.

Norconsult fremla som et alternativt tiltak til alle andre tiltak et forslag om installasjon av et automatisk sprinkelanlegg. I motsetning til forslaget med pålegging av plater var ikke sprinklingen faglig begrunnet i rapporten.

Borettslaget engasjerte våren 2014 Multiconsult AS til å gå gjennom Norconsult AS sine samlede forslag til utbedringer.

Når det gjelder forslaget om utbedring uten automatisk slukkeanlegg innebar løsningen at alle leiligheter måtte fraflyttes og rives ned innvendig for så å påmonteres 1-2 lag med plater på innsiden av alle vegger unntatt yttervegger. Videre måtte alle modulskjøter åpnes og kontrolleres og tiltak gjøres der det mangler ubrennbar isolasjon. Alle tekniske føringsveier/ hulrom måtte tettes i etasjeskillene og mot loft, det måtte tettes bak kledning mot svalgang i svalgangskillet og monteres brannklassifiserte ventiler. På undersiden av svalgangdekkene måtte det dekkes med ubrennbare plater og i garasjekjellere måtte manglende og feilmonterte rørmansjetter monteres på nytt.

Multiconsult AS opplyste i sin rapport at selv om Norconsult anga at alle disse tiltakene kan lukkes ved bruk av sprinkling så er ikke dette dokumentert. Dersom det velges slukkeanlegg forutsetter dette en endring av brannkonseptet. Dette medfører at brannkonseptet må om-prosjekteres av et ansvarlig foretak i den fortsatt pågående byggesaken. Multiconsult AS stilte seg sterkt kritiske til at andre avvik enn manglende godkjenning og brannmotstand på konstruksjonene lar seg løse ved sprinkling og understreket at dette må dokumenters utførlig av ansvarlig foretak. Videre ble det påpekt at et slukkeanlegg kan gi estetiske konsekvenser samt påføre borettslaget økte drifts- og vedlikeholdsutgifter i fremtiden.

Etter rettsforlik i juni 2014 skulle Skanska Norge AS utbedre de følgende fem avvik beskrevet i Multiconsult AS sin rapport fra våren 2014:

1. Manglende godkjenning og brannmotstand på konstruksjonene
2. Manglende brannskille mot loft og mellom leiligheter
3. Branntetting og overflater i tekniske føringsveier/hulrom
4. Manglende brannskille og overflate på svalganger og balkonger
5. Branntetting av rørgjennomføringer til garasjekjellerne

Utbedringen skulle skje ved at det installeres sprinkleranlegg i hver leilighet og for øvrig ved eventuelle ytterligere tiltak som er nødvendige for å oppfylle kravene i kontrakten med Solsikken borettslag og offentligrettslige krav.

Første del av utbedringen skulle bestå i brannteknisk prosjektering av sprinkleranlegg og eventuelle ytterligere tiltak. Dette skulle gjøres av Sweco Norge AS. Sweco Norge AS skulle i henhold til rettsforliket få oversendt til vurdering alle branntekniske rapporter i saken utarbeidet i regi av Multiconsult AS, Norconsult AS samt NEAS NBC (opprinnelig brannkonsept).

Det må i den sammenheng nevnes at det ikke var noe i veien med opprinnelig brannkonsept utarbeidet av NEAS NBC, nå Sweco Norge AS. Problemet var at utførelsen av bygningene ikke var i overensstemmelse med konseptet.

Borettslaget fikk i mars 2015 tilsendt endringer i brannkonseptet utarbeidet av Sweco Norge AS. Borettslaget måtte dessverre konstatere at endringen ikke var i henhold til rettsforliket. Sweco Norge AS hadde ikke fått tilsendt Multiconsult AS sine branntekniske rapporter samt en viktig rapport fra Norconsult AS som grunnlag for sin prosjektering. Det virket dessuten som om Sweco Norge AS av Skanska Norge AS bare hadde fått i oppgave å utarbeide et nytt brannteknisk konsept for installasjon av sprinkleranlegg, ikke et nytt brannteknisk konsept som skulle lukke de fem avvikene.

Borettslaget påpekte dette overfor Skanska Norge AS som i mars 2015 oversendte Multiconsult AS sine branntekniske rapporter til Sweco Norge AS, og ba om at det ble laget et nytt eller revidert brannteknisk konsept.

Vindveggen arkitekter AS søkte i mars 2015 på vegne av Skanska Norge AS daværende Skedsmo kommune om tillatelse til installasjon av sprinkleranlegg i leilighetene og ble i april 2015 gitt tillatelse.

Skanska Norge AS startet i april 2015 opp med å montere sprinkleranlegg i leilighetene, uten at den totale branntekniske prosjekteringen først var ferdig. Det ble etter hvert klart at Sweco Norge AS ikke var villig til å lage et brannteknisk konsept for lukking av de fem avvikene, men bare ville påta seg å vurdere i hvor stor grad den reduserte bæreevnen kompenseres ved sprinkling.

Borettslaget krevde derfor i mai 2015 at Skanska Norge AS snarest fikk foretatt den branntekniske prosjekteringen for lukking av de fem avvikene av annet firma med sentral godkjenning for dette, i henhold til en sikkerhetsklausul i rettsforliket.

Skanska Norge AS svarte at Sweco Norge AS ikke ville foreta prosjektering, men var villige til å kontrollere Skanska Norge AS sin prosjektering, samt at Skanska Norge AS snarest ville oversende sin prosjektering til Sweco Norge AS.

At Skanska Norge AS selv skulle prosjektere de nødvendige branntekniske arbeidene for å lukke de fem branntekniske avvikene var ikke akseptabelt for borettslaget. Den branntekniske prosjekteringen skulle i henhold til rettsforliket gjøres av Sweco Norge AS, eller annet ansvarlig brannprosjekterende foretak.

Advokat Bjørge påpekte i mai 2015 overfor Skanska Norge AS at det i rettsforliket var lagt til grunn at Sweco Norge AS skulle detaljprosjektere

den nye løsningen, men at det av uttalelser fra Sweco Norge AS kunne virke som om firmaet ikke er villig til dette. Det ble videre kommentert at borettslaget mener at det er uheldig at man har startet opp arbeidet med montering av sprinkleranlegg uten at prosjekteringen er ferdig. Det kan føre til at Skanska Norge AS må inn i de enkelte leiligheter flere ganger, med de ulemper som det vil medføre for andelseierne, samt ekstra kostnader for Skanska Norge AS.

Advokat Bjørge påpekte også at dersom Sweco Norge AS ikke er villig til å påta seg den oppgaven som var forutsatt i rettsforliket så har den situasjon oppstått at Skanska Norge AS må engasjere ny ansvarlig brannteknisk prosjekterende.

Skanska Norge AS besvarte 11. juni 2015 advokat Bjørges brev. Skanska Norge AS bestred at det forelå et mislighold av forliket og avviste borettslagets krav om å engasjere ny brannteknisk prosjekterende.

Advokat Bjørge henvendte seg 23. juni 2015 igjen til Skanska Norge AS der han dokumenterte at Sweco Norge AS ved tidspunkt for utgivelsen av endringer i brannkonsept datert 17.12.14 ikke hadde vært klar over sitt oppdrag i henhold til rettsforliket og i april 2015 fremdeles ikke var klar over dette. Advokat Bjørge konkluderte med at det kan konstateres at Sweco Norge AS ikke kan være ferdig med sitt oppdrag slik det er beskrevet i rettsforliket.

Skanska Norge AS oversendte i august 2015 et nytt brannteknisk notat fra Sweco Norge AS som det mente besvarte de forhold som borettslaget hadde tatt opp, og opplyste at man ville utføre tiltak i henhold til Sweco Norge AS sitt nye notat.

I det nye reviderte notatet fremkommer det at Skanska Norge AS selv har detaljprosjektert endringene som nå utføres på byggeplassen og at det nye notatet er en gjennomgang av de prosjekterte endringene med kommentarer, sortert på de fem avvikene.

Høsten 2015 og utover vinteren 2015/2016 ferdigstilte Skanska Norge AS installasjon av sprinkleranlegg, la Securo hulromsventiler bak kledning under svalgangsdekkene i 1. og 2. etasje samt montert sementbaserte plater i himlingen på de samme svalganger.

Skanska Norge AS oversendte i april 2016 nye branntekniske notater, inkludert fraviksdokumentasjon for bæresystemet.

Advokat Bjørge tok i brev av februar 2017 kontakt med Skanska Norge AS og meddelte at borettslaget føler at Skanska Norge AS ikke følger opp ut-bedringsarbeidene på tilfredsstillende måte og heller ikke besvarer viktig korrespondanse i saken.

Advokat Bjørge etterlyste i brevet svar på e-poster fra borettslaget angående prosjektering og utbedring av branntekniske forhold samt brann- og fuktsikring av svalgangene, og etterspurte hvilke tiltak Skanska Norge AS ville iverksette for å rette opp forholdene.

Det ble i juni 2017 mottatt svar fra Skanska Norge AS. Vedlagt brevet der mer konseptuelle forhold ble behandlet var branntekniske notater. Samme dag ble det også avholdt et langt møte/befaring mellom borettslagets styre og representanter for Skanska Norge AS der man gikk gjennom konkrete gjenstående feil og mangler.

I etterkant av møtet mellom borettslaget og Skanska Norge AS utbedret Skanska Norge AS utover høsten 2017 og frem til våren 2018 en rekke mindre punkter som borettslaget hadde reklamert på eller som fremkommer direkte i rettsforliket.

Høsten 2017 slisset Skanska Norge AS ned treverk i skjøter i massivtredekket der slike manglet etter arbeidene i 2015, samt slisset ned blikk på innsiden av alle svalganger og mot trappehus og boder. Dette ble gjort for å stoppe lekkasjer langs svalgangskonstruksjonene etter brannsikringsarbeidene på svalgangene.

Våren 2018 ble Avvik 5, Branntetting av rørgjennomføringer til garasjekjellerne, utbedret.

Høsten 2018 og vinteren 2018/2019 utbedret Skanska Norge AS noen få mindre feil og mangler, inkludert skilting frem til sprinklersentraler.

Styret utarbeidet og oversendte høsten 2018 en skjematisk oversikt over hvor de prosjekterte tiltakene for å lukke brannteknisk avvik 2 (manglende brannskille mot loft og mellom leiligheter) er utført og hvor de ikke er utført til Multiconsult AS for gjennomgang. Multiconsult AS fikk også oversendt fraviksdokumentasjonen på bæresystemet til gjennomgang.

Multiconsult AS konkluderte i november 2018 ut fra den skjematiske oversikten at brannteknisk avvik 2 fremdeles var åpent samt poengterte noen mangler i fraviksdokumentasjonen for bæresystemet.

Advokat Bjørge etterlyste i brev av desember 2018 til Skanska Norge AS fremdrift i saken, særlig når det gjelder de større gjenstående punktene.

Det ble i brevet spesielt vist til brannteknisk avvik 2 der utførelse ikke er i overensstemmelse med den branntekniske prosjekteringen. Vedlagt var borettslagets skjematiske oversikt og Multiconsult AS sin vurdering der det konkluderes med at brannteknisk avvik 2 fremdeles er åpent.

Advokat Bjørge viste også spesielt til at branntetting i topp av sjakter ikke tilfredsstiller brannkravene, jfr. brannteknisk avvik 3 (branntetting og overflater i tekniske føringsveier/hulrom).

Videre ble det krevd at Skanska Norge AS foretar tiltak slik at de brann-tekniske tiltakene som er foretatt på svalgangene ikke medfører at det oppstår kondens, fukt- og råteskader og jordfeil, samt at tekniske installasjoner gjøres tilgjengelig for vedlikehold.

I februar 2019 oversendte Skanska Norge AS, som en del av FDV-dokumentasjonen, et revidert brannteknisk notat der det fremkom at sjaktene har blitt fylt med ubrennbar isolasjon og at det er lagt 1 stk 15,4 mm gipsplate som er fuget med godkjent tettemasse for EI60 samt at tekniske gjennomføringer er branntettet med produkter for brannmot-stand som tilfredsstiller EI60. Skanska Norge AS oversendte samtidig en signert og datert bekreftelse på utbedring av branntekniske forhold ved Solsikken borettslag. Det ble bekreftet at de branntekniske forhold som ble påpekt i rettsforliket er utbedret. Utbedringen skal ha bestått i tetting av brannskille mellom loft og leiligheter og fullisolering av alle sjakter med Rockwool, kontroll av tekniske gjennomføringer og ved behov utbedring med godkjent brannmasse. Det ble videre opplyst at utbedringene var utført i henhold til Sweco Norge AS sitt reviderte notat.

Det ble i mars 2019 mottatt svar fra Skanska Norge AS på advokat Bjørges brev av desember 2018. Det ble kun oversendt en liste over status for de ulike punkter, der alle var lukket, med unntak av utbedring av oppsprekkinger på innkassinger rundt sprinkleranlegg i noen leiligheter.

Styret ønsket å sjekke nærmere Skanska Norge AS og Sweco Norge AS sin påstand om at ett lag gips tilfredsstiller EI60. Av Multiconsult AS sin rapport fra 2013 fremkommer det nemlig at ett lag gips *ikke* tilfredsstiller EI60. Multiconsult AS fikk oversendt Sweco Norge AS sitt reviderte notat og Skanska Norge AS sin beregning, og ble bedt om å gi sin vurdering. Multiconsult AS meddelte i mars 2019 at dersom det er benyttet 15,4 mm branngips kan det holde med ett lag, men at ett lag vanlig 12,5 mm gips ikke tilfredsstiller EI60. Det ble etterspurt hvilken tykkelse som var benyttet.

Styret bestemte seg for å sjekke status for topp av alle sjakter på alle loft og gikk våren 2019 over disse og registrerte alle funn fotografisk. Det ble funnet at det på loftene for Husene 2, 3 og 4 var benyttet 12,5 mm gips, ikke 15,4 mm branngips, slik som det påstås. For alle sjakter på Hus 1 ble det funnet at det ikke var pålagt gipsplater over noen av sjaktene, i strid med det som påstås utført. Det ble videre registrert at topp av alle sjakter i Hus 1 var fylt med enten byggeskum eller Glava eller at det manglet tettemateriale, i strid med at sjaktene skal være fylt med Rockwool. På noen få sjakter i Husene 2-4 ble det også funnet tegn på at det under de

12,5 mm gipsplatene i Husene 2-4 kan befinne seg andre materialer enn Rockwool.

Funnene stod alle i sterk strid med det som var påstått utført av Skanska Norge AS og var ikke forenelig med Sweco Norge AS sin brannprosjektering.

Styret fant mangelen på branntetting av topp av sjakter på Hus 1 og det forhold at det fremlegges uriktig informasjon av denne karakter svært alvorlig. Advokat Bjørge krevde derfor i brev av juni 2019 at det ble fremlagt dokumentasjon på at utførelsen var tilstrekkelig til å oppnå EI60, samt en bindende tidsplan for å utbedre forholdene på Hus 1. Vedlagt brevet var styrets fotografiske dokumentasjon av forholdet for alle sjakter.

Det ble i juli 2019 avholdt befaring med Skanska Norge AS. Skanska Norge AS foretok deretter i september 2019 utbedring av forholdene som ble påpekt for loftene i advokat Bjørges brev av juni 2019.

I brev av september 2019 påpekte advokat Bjørge overfor Skanska Norge AS at brannteknisk avvik 2 ennå ikke er utbedret på de steder som fremkommer av en revidert oversikt laget av styret. Advokat Bjørge krevde at det ble fremlagt dokumentasjon samt prosjektering på at brannteknisk avvik 2 er utbedret, eller at det fremlegges en omprosjektert løsning.

Svar fra Skanska Norge AS ble mottatt i oktober 2019. Skanska Norge AS foretok deretter i mars 2020 en stikkprøvekontroll av brannsikring av modulskjøter i tre leiligheter.

Styret fant i slutten av mars 2021 at Vindveggen arkitekter AS på vegne av Skanska Norge AS og BORI Utbygging AS i begynnelsen av mars 2021 hadde fått innvilget ferdigattester for bygningene. Informasjon om at ferdigattester var utstedt ble først meddelt borettslaget muntlig på befaring med BORI Utbygging AS høsten 2021.

Advokat Bjørge etterlyste i april 2021 overfor Skanska Norge AS resultatet av Skanska Norge AS sin stikkprøvekontroll av brannsikring av modulskjøter. Denne ble fremlagt av Skanska Norge AS i mai 2021. Borettslaget fant ikke redegjørelsen fyllestgjørende. Advokat Bjørge bad derfor i mai 2021 Skanska Norge AS om flere avklaringer. Skanska Norge AS fremla i juli 2021 et brev med avklaringer, sammen med et nytt brannteknisk notat fra Sweco Norge AS på brannmotstand mot hulrom i modulskiller der det var benyttet Glava i stedet for Rockwool, slik det noen steder ble funnet på stikkprøvekontrollen i mars 2020. Det ble konkludert med at utførelsen var tilfredsstillende.

Borettslaget fikk ikke opplysninger om oppbygging av vegger som var lagt til grunn i det nye branntekniske notatet til å stemme og foretok kontroll-

åpning av en modulskillevegg for verifisering. Det viste seg at veggen ikke var oppbygd i overensstemmelse med det reviderte branntekniske notatet fra 2019 eller det det nye branntekniske notatet da det var benyttet 12 mm i stedet for 19 mm sponplate.

Borettslaget engasjerte i 2021 Multiconsult AS til å vurdere svaret fra Skanska Norge AS av oktober 2019 samt til å foreta en saksgjennomgang for lukking av brannteknisk avvik 2. Multiconsult AS fremla i desember 2021 et brannteknisk notat der det ble konkludert med at brannteknisk avvik 2 fremdeles ikke er lukket.

Advokat Bjørge meddelte i brev av 13.01.21 Skanska Norge AS at Multiconsult AS har gått gjennom og oppsummert saksgangen for lukking av brannteknisk avvik 2 og har konkludert med at dette fremdeles ikke er lukket.

Advokat Bjørge viste i brevet blant annet til at Multiconsult AS påpeker at det ut fra tilsvaret av oktober 2019 implisitt fremkommer at bærende skillevegger internt i leilighetene nå skal inngå i det horisontale brann-skillet mellom leilighetene, ved at man isolerer i døråpningenes randsoner. Brannskillet i det gjeldende brannkonseptet går imidlertid i etasjeskillene. En slik konseptuell endring vil være et søknadspliktig tiltak, men er verken omsøkt eller godkjent.

Advokat Bjørge viste dessuten til at Multiconsult AS påpeker at forholdet med at det er benyttet 12 mm trebord i stedet for som prosjektert 19 mm trebord i modulskillene ikke er dokumentert som et fravik i brannkonsept-et. Advokat Bjørge poengterte at hvis brannskillet skulle være flyttet for-sterker dette at brannteknisk avvik 2 uansett ikke er lukket.

Videre viste advokat Bjørge til at om brannskillet ikke er blitt flyttet, så konkluderer Multiconsult AS med at tiltakene som er utført ikke er dokumentert tilstrekkelige til å lukke brannteknisk avvik 2.

Advokat Bjørge påpekte at han fant det merkelig at brannskillet i for-bindelse med rettsforliket skulle være flyttet uten at en så stor endring verken er omsøkt eller borettslaget har blitt informert om *de facto*-endringen. En slik endring medfører dessuten store bruksbegrensninger på leilighetene og skulle ikke blitt utført uten forutgående informasjon til og aksept fra borettslaget. Advokat Bjørge bad derfor før han gikk nær-mere inn på saken innen 14 dager om en oppklaring på hvor Skanska Norge AS mener brannskillene mellom leilighetene nå er plassert.

Skanska Norge AS bad som en respons på advokat Bjørges brev av 13.01.21 borettslaget om et møte mellom partenes branntekniske konsulenter, dvs. Sweco Norge AS og Multiconsult AS. Møtet ble avholdt over Microsoft Teams 18.03.22, med tilstedeværelse også fra Skanska Norge AS og borettslaget. Skanska Norge AS opplyste på møtet at for den

tekniske godkjenningen Skanska Norge AS i dag har på modulbygg går brannskillet mot dørkarmer.

Skanska Norge AS bestilte i april 2022, som følge av Multiconsult AS sitt nyeste branntekniske notat og møtet den 18.03.22, Sweco Norge AS til å lage et brannkonsept for etasjeskiller og fraviksdokumentasjon.

21.06.22 leverte Skanska Norge AS en ny rapport med som-bygget brannkonsept for etasjeskiller med fraviksdokumentasjon, utarbeidet av Sweco Norge AS.

Advokat Bjørge meddelte i brev av 01.11.23 Skanska Norge AS at Multiconsult AS påpeker at Sweco Norge AS sin rapport av 21.06.22 ikke adresserer at brannskillet er flyttet. Videre ble det meddelt at Multiconsult AS påpeker at det fremkommer av rapporten at det skal foreligge som-bygget branntegninger, noe som ennå ikke er tilfellet, samt at dette er viktig da det er vesentlig at beboerne er klar over at leilighetsskilleveggene er brannskiller.

Advokat Bjørge etterlyste videre med henvisning til sitt brev av 13.01.21 svar på hvor Skanska Norge AS mener at brannskillene mellom leilighetene nå er plassert.

Videre bad advokat Bjørge Skanska Norge AS svare på om det i forbindelse med avklaring av søknadsplikt for utarbeidelse av som-bygget dokumentasjon overfor kommunen ble opplyst om at brannskillet var blitt flyttet, slik at kommunen kunne ta med dette i sin vurdering.

Advokat Bjørge bad om tilbakemelding på forholdene innen 14 dager.

Skanska Norge AS advokat opplyste 27.11.23 at svar på brevet ville foreligge etter møte med Skanska Norge AS i uke 50. 14.12.23 ble det opplyst at møtet var flyttet til uke 1 i 2024.

Advokat Bjørge purret 22.01.24 opp manglende svar fra Skanska Norge AS. Skanska Norge AS opplyste samme dag at Sweco Norge AS ikke rekker å se på saken før i februar 2024 og at tilbakemelding fra Skanska Norge AS vil foreligge når vurderingen fra Sweco Norge AS foreligger.

Skanska Norge AS sine arbeider skulle i henhold til rettsforliket være fullført innen 01.06.15. Skanska Norge AS har ikke bedt borettslaget om noen fristforlengelse.

16.46 Status for Skanska Norge AS sine utbedringer etter rettsforlik

Status for utbedringer av større branntekniske feil etter rettsforliket er nærmere beskrevet i eget kapittel ovenfor. Her omtales status for de

andre utbedringer som Skanska Norge AS skal gjennomføre i henhold til rettsforliket.

Som en del av rettsforliket ble det avgitt en garanti til andelseierne når det gjelder utbedring av baderom med lekkasje i membran på gulv eller vegg. Siste frist for å melde krav etter garantien var 30.06.22. For oversikt over krav vises det til styrets årsberetning for 2021.

Skanska Norge AS startet utbedringer på fellesarealene i begynnelsen av november 2014.

Isolasjon i modulskjøter på loft har blitt erstattet med mineralull. Alt byggeskum benyttet til tetting har blitt fjernet. Der det var for smalt til å benytte mineralull er det blitt tettet med brannskum. På toppen av modulskjøtene skal det ha blitt påsatt et 19 mm bord.

På svalgangene er det etablert utlektet beslag som er slisset ned i overgang på massivtredekket ved rekkverk, dette for å øke levetiden på svalgangskonstruksjonene.

Skanska Norge AS skulle i de syv bad der fall fra dørterskel til sluk av Oslo oppmåling AS ble målt til mindre enn 16 mm installere en vanntett løsning ved gulv/dørterskel. Videre skulle Skanska Norge AS måle fall mellom dørterskel og sluk i alle leiligheter som ikke tidligere var målt av Oslo oppmåling AS og installere samme vanntette løsning på bad der målingen viste et fall på mindre enn 16 mm. Disse målingene ble utført fra sommeren 2015 og utover høsten samt i januar 2016. Det viste seg å være totalt 10 bad som skulle få installert en vanntett løsning ved gulv/dørterskel. Denne løsningen ble installert i disse ti badene i april 2016.

I henhold til rettsforliket skal Skanska Norge AS kontrollere avslutning av rør-i-rør løsningen på kjøkken i alle leiligheter, og utbedre til fagmessig og forskriftsmessig løsning der det er nødvendig. Videre skal Skanska Norge AS der det er nødvendig justere tak- og gulvlister i gang og kjøkken samt utbedre sprekker på vegg/gulv på kjøkken/kjøkkeninnredning og bad, men likevel slik at fliser ikke skiftes. Utbedringen omfatter ikke riss som er 0,8 mm eller mindre. Dette arbeidet opplyses å ha blitt gjort samtidig med legging av sprinkleranlegg.

16.47 Rettslige tvister

Borettslaget er ikke i rettslige tvister som kan medføre økonomisk ansvar.

17. REGNSKAPET FOR 2023

Driftsresultatet før finansposter er positivt og utgjør kr 5 944 194. Årsresultatet er også positivt og utgjør kr 3 964 805, kr 833 058 større enn budsjettert. Årsresultatet tar ikke hensyn til avdrag på lån.

Ved innbetalinger for individuell nedbetaling (IN) av fellesgjeld oppstår et restansvar som føres som gjeld i balansen. Restansvaret nedskrives og inntektsføres i takt med at IN-lånet nedbetales. Det er inntektsført en nedskriving av andel IN-gjeld med kr 387 627.

Uten reduksjon restansvar IN utgjør driftsresultatet før finansposter kr 5 606 567 og årsresultatet kr 3 577 178, kr 445 431 større enn budsjettert.

Styret foreslår at årsresultatet (kr 3 964 805) tillegges opptjent egenkapital.

Kommentarer til større avvik mellom regnskap og budsjett:

- Den lavere kostnaden på konsulenttjenester skyldes noe mindre behov for juridisk rådgivning og teknisk bistand enn det man fant det nødvendig å måtte budsjettere med.
- Den lavere kostnaden brukt på reparasjon og vedlikehold skyldes i hovedsak at styret måtte utsette planlagt vedlikehold pga. oppfølging av større forsikringsskadesaker oppstått sommeren 2022 og sommeren 2023.
- Rentekostnadene avviker fra budsjett, men dette oppveies av at innkrevingen er justert tilsvarende og avvik på rentene får dermed ikke innvirkning på årsresultatet.

Disponible midler, dvs. likviditet til disposisjon etter avdrag/låneopptak, utgjorde pr. 31.12.23 kr 4 160 127. Dette er en økning på kr 465 952.

Det er gjennomført vedlikehold som, etter styrets oppfatning, er tilstrekkelig til å ivareta bygningenes tilstand og verdi. Det er ikke foretatt avsetninger til fremtidig vedlikeholdsansvar.

Det har ikke inntrådt vesentlige forhold av økonomisk eller av annen karakter fra 31.12.2023 og frem til styrets årsberetning er avgitt enn de som fremgår av årsberetningen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i resultatet og balansen og de regnskapsoversikter som fremkommer under noter til regnskapet.

Årsregnskapet gir en rettvisende oversikt over lagets økonomiske stilling pr. 31.12.2023 og for resultatet og kontantstrømmene i regnskapsåret

som er i overensstemmelse med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

18. KOSTNADSUTVIKLING / BUDSJETT FOR 2024

Oversikten er basert på nåværende innbetaling av felleskostnader. Lån med individuell nedbetaling (IN-avtale) reguleres og avregnes fortløpende etter gjeldende lånebetingelser.

18.1 Konsulenttjenester
Det er budsjettert med kr 100 000 til juridisk rådgivning og kr 150 000 til teknisk bistand.

18.2 Forsikringer
Bygningsforsikringen reguleres på bakgrunn av en generell indeks-regulering og en individuell vurdering av skadestatistikk og fremtidig skaderisiko. Premien på bygningsforsikringen for 2024 er økt med 11% i forhold til 2023 grunnet generell prisøkning.

18.3 Kommunale avgifter og eiendomsskatt
Det er lagt til grunn en økning på 10% i forhold til 2023.

18.4 Strøm
Det er lagt til grunn en indeksregulering på 10% i forhold til estimerte kostnader for 2023.

18.5 Kabel-TV
Det er lagt til grunn en prisøkning på 10% i forhold til 2023 samt at den kollektive kabel-TV avtalen avsluttes 31.08.

18.6 Bredbånd
Det er lagt til grunn en prisreduksjon på 14% i forhold til 2023.

18.7 Finanskostnader
Det er lagt til grunn en økning i lånerente på et halvt prosentpoeng.

19. PLANLAGT VEDLIKEHOLD/PÅKOSTNINGER
Borettslaget har for 2024 følgende planer for påkostninger og større vedlikehold:

- Installasjon av fiberbredbånd frem til hver enkelt leilighet
- Klargjøring av hovedtavle i Hus 2 for individuell måling og avregning (under ferdigstillelse)
- Utbedring og oppgradering av nedkjørsler til garasjer
- Oppgradering av brannvarslingsanlegg

- Utbedring av betongoverflate ved spiraltrapp i sørøst på Hus 4
- Utskifting av noen skadde fasadeplater på Hus 2
- Tiltak på svalganger

Godkjent av styret 09.04.2024

Årsoppgjør 2023

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2023

Solsikken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Inntekter					
Felleskostnader	1	10 040 659	9 258 941	10 067 649	11 178 465
Annen driftsinntekt	2	301 129	95 754	52 000	7 992
Nedskrivning IN-gjeld	14, 15	387 627	420 372	0	0
Sum driftsinntekter		**10 729 415**	**9 775 067**	**10 119 649**	**11 186 457**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	268 159	264 712	264 712	267 708
Konsulenttjenester	4	294 148	294 439	506 825	517 164
Kontingenter		45 294	45 294	45 294	51 732
Rep og vedlikehold	5	1 206 724	740 682	1 646 501	2 340 976
Forsikringer		412 247	358 868	412 000	451 586
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	6	1 139 199	1 121 624	1 257 000	1 219 992
Energi og fyring	7	234 762	220 383	250 000	169 992
Kabel-TV og telefoni	8	482 342	392 140	450 300	360 000
Driftskostnader	9	233 296	229 387	251 000	254 976
Andre driftskostnader	10	418 256	383 822	457 301	425 772
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		795	0	1 000	1 188
Sum driftskostnader		**4 735 221**	**4 051 351**	**5 541 933**	**6 061 086**
Driftsresultat før finansposter		**5 994 194**	**5 723 715**	**4 577 716**	**5 125 371**
Finansielle poster					
Finansinntekt		77 101	38 411	33 000	73 000
Finanskostnad		2 106 490	859 991	1 478 969	2 541 996
Sum finansposter		**-2 029 389**	**-821 579**	**-1 445 969**	**-2 468 996**
Årsresultat		**3 964 805**	**4 902 136**	**3 131 747**	**2 656 375**
Overført til annen egenkapital	13	3 964 805	4 902 136	0	0
Sum disponering		**3 964 805**	**4 902 136**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2023

Solsikken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11	128 060 365	128 060 365
Tomt	11	7 185 000	7 185 000
Sum varige driftsmidler		135 245 365	135 245 365
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**135 245 365**	**135 245 365**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		957 254	879 383
Kundefordringer		70 745	80 918
Andre fordringer		0	420
Sum fordringer		1 027 999	960 721
Bankinnskudd, kasse o.l.		3 664 295	3 344 132
Skattetrekkkonto		0	3 720
Sum omløpsmidler		**4 692 294**	**4 308 573**
SUM EIENDELER		**139 937 659**	**139 553 938**

Balanse 31.12.2023

Solsikken Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	12	11 100	11 100
Annen egenkapital	13	39 336 159	35 371 355
Sum egenkapital		**39 347 259**	**35 382 455**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	14, 15	63 732 140	68 277 294
IN-Gjeld	15	9 476 093	8 429 791
Borettsinnskudd	16	26 850 000	26 850 000
Sum langsiktig gjeld		100 058 233	103 557 085
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		491 280	521 198
Annen kortsiktig gjeld		40 887	93 201
Sum kortsiktig gjeld		532 167	614 399
Sum gjeld		**100 590 400**	**104 171 484**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**139 937 659**	**139 553 938**

Solsikken Borettslag

Leif Haldor Bjerkeseth	Sigmund Peter Vereide	Daniel Kjenner
Styrets leder	Nestleder	Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 15 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600	Generelle Felleskostnader	4 800 402	4 741 740	4 922 081	5 457 069
3603	Stipulerte renter	60 768	29 952	60 763	72 000
3604	Stipulerte avdrag	31 104	40 608	30 746	30 000
3608	Parkeringsplasser	19 200	7 200	14 400	14 400
3611	Andel renter IN	1 934 062	825 105	1 418 206	2 049 996
3612	Andel avdrag IN	2 968 994	3 614 336	3 621 453	2 550 000
3613	Andel renter IN 2	108 444	0	0	420 000
3614	Andel avdrag IN 2	117 685	0	0	525 000
3632	Strøm	0	0	0	60 000
Sum felleskostnader		**10 040 659**	**9 258 941**	**10 067 649**	**11 178 465**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Andre inntekter	159 900	0	4 000	0
Nøkler/låser/skilt	50	0	0	0
Portåpner	1 520	2 720	2 000	1 992
El bil/ladeanlegg	139 659	93 034	46 000	6 000
Sum andre driftsinntekter	**301 129**	**95 754**	**52 000**	**7 992**

Andre inntekter gjelder tilbakebetalinger fra IF skadeforsikring i forbindelse med brann.

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	235 000	220 000	220 000	234 996
Annen oppgavepliktig godtgjørelse	0	12 000	12 000	0
Arbeidsgiveravgift	33 159	32 712	32 712	32 712
Sum lønnskostnader	**268 159**	**264 712**	**264 712**	**267 708**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2022/2023. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

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

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjon	6 144	6 144	6 600	6 792
Forretningsførerhonorar	235 160	234 728	235 175	245 376
Andre forvaltningstjenester	14 025	13 416	14 050	15 000
Juridisk bistand	16 031	16 000	100 000	99 996
Teknisk bistand	0	23 238	150 000	150 000
Vedlikeholdsplan	0	913	1 000	0
HMS	913	0	0	0
Vakthold/securitas	21 875	0	0	0
Sum konsulenttjenester	**294 148**	**294 439**	**506 825**	**517 164**

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	115 725	99 722	250 000	360 000
Vedlikehold VVS	65 231	0	20 000	20 000
Vedlikehold elektro	44 177	149 827	90 000	125 000
Vedlikehold utvendig anlegg	190 812	162 663	120 000	169 992
Vedlikehold heis	151 397	161 525	155 000	190 000
Vedlikehold garasjer	69 836	17 320	25 000	30 000
Vedlikehold ventilasjon	0	0	1	0
Vedlikehold brannsikring	136 392	75 409	210 000	170 000
Dugnadskostnader	1 079	0	1 000	0
Vedlikehold avfallsug anlegg	21 450	26 716	25 500	25 992
Egenandel forsikringsskader	8 000	10 000	20 000	19 992
Større vedlikehold/påkostninger	402 625	37 500	730 000	1 230 000
Sum vedlikeholdskostnader	**1 206 724**	**740 682**	**1 646 501**	**2 340 976**

Note 6 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kommunale avgifter	1 058 745	1 121 624	1 211 000	1 219 992
Eiendomsskatt	80 454	0	46 000	0
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**1 139 199**	**1 121 624**	**1 257 000**	**1 219 992**

Note 7 Energi og fyring

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Elektrisitet (strøm)	234 762	220 383	250 000	169 992
Sum energi og fyring	**234 762**	**220 383**	**250 000**	**169 992**

Note 8 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Kabel TV/bredbånd	482 342	392 140	450 300	360 000
Sum kabel-TV og telefoni	**482 342**	**392 140**	**450 300**	**360 000**

Note 9 Driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Vaktmestertjenester	58 755	58 752	65 000	64 992
Renholdstjenester	99 480	95 385	105 000	109 992
Snøbrøyting/strøing/feiing	48 281	48 470	52 000	49 992
Gressklipping	26 780	26 780	29 000	30 000
Sum driftskostnader	**233 296**	**229 387**	**251 000**	**254 976**

Note 10 Andre driftskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Driftskostnader ladeanlegg	0	0	0	6 000
Søppeltømming/container	11 094	18 149	20 000	19 992
Lyspærer, sikringer etc	25 823	4 519	25 000	5 000
Verktøy og redskaper	25 940	6 817	37 000	5 000
Datautstyr og programvare	11 194	2 843	5 000	65 000
Nøkler, låser og skilt	8 932	22 076	5 000	5 000
Annet driftsmateriale	0	0	0	4 992
Kontorrekvisita	9 772	5 036	9 000	9 996
Lisenser/software	303 917	272 533	330 000	285 000
Kostnader tillitsvalgte	0	0	500	0
Generalforsamling/årsmøte	12 550	14 843	15 000	9 996
Velferdskostnader	0	29 311	1 000	996
Porto	440	630	2 000	1 000
Gave, ikke fradragsberettiget	0	0	1	0
Øredifferanser	1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	8 594	7 065	7 800	7 800
Sum andre driftskostnader	**418 256**	**383 822**	**457 301**	**425 772**

Note 11 Anleggsmidler

	Tomt	Bygninger
Anskaffelseskost pr.01.01	7 185 000	128 060 365
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	7 185 000	128 060 365
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Bokført verdi pr.31.12	7 185 000	128 060 365
Anskaffelsesår	2007	2007
Antatt rest levetid (i antall år)	0	0

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

Note 12 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. **11 100** fordelt på **111** à kr.**100.**

Note 13 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	35 371 355	30 469 219
Tilført til/fra EK fra årets resultat	3 964 805	4 902 136
Sum opptjent egenkapital 31.12	39 336 159	35 371 355

Note 14 Gjeld til kredittinstitusjoner

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Pantelån	62 499 082	67 014 538
Pantelån 3	1 233 058	1 262 756
Sum gjeld til kredittinstitusjoner	**63 732 140**	**68 277 294**

Note 15 Pantelån

DNB BANK ASA		
Renter 31.12.23: 5,74%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2021	1 332 285	
Nedbetalt tidligere	69 529	
Nedbetalt i år	29 698	
Lånesaldo 31.12		**1 233 058**
Beregnet innfrielsesdato: 30.12.2045		
Husbanken		
Renter 31.12.23: 3,873%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2010	108 585 000	
Nedbetalt tidligere	97 201 162	
Nedbetalt i år	523 462	
Innbetalt IN i år	129 251	
Lånesaldo 31.12		**10 731 125**
Beregnet innfrielsesdato: 01.07.2039		
Andelssaldo 01.01	2 337 508	
Innbetalt IN i perioden:	129 251	
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	107 485	
Andelssaldo 31.12	**2 359 274**	
Husbanken		
Renter 31.12.23: 3,873%, løpetid 30 år		
Opprinnelig 2010	108 585 000	
Nedbetalt tidligere	52 954 300	
Nedbetalt i år	2 558 065	
Innbetalt IN i år	1 304 678	
Lånesaldo 31.12		**51 767 957**
Beregnet innfrielsesdato: 01.07.2039		
Andelssaldo 01.01	6 092 282	
Innbetalt IN i perioden:	1 304 678	
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	280 141	
Andelssaldo 31.12	**7 116 819**	
Sum langsiktig gjeld		**63 732 140**

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).
Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.

IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

Note 16 Borettsinnskudd

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

Note 17 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	100 058 233	103 557 085
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	135 245 365	135 245 365
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	138 935 000	138 935 000

Tinglyst pant i henhold til pantattest.

Note 18 Disponible midler

	2023	2022
A. Disponible midler 01.01	**3 694 174**	**2 870 794**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	3 964 805	4 902 136
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-3 111 225	-3 658 383
Nedskriving IN-gjeld	-387 627	-420 372
B. Årets endring i disponible midler	465 952	823 381
C. Disponible midler 31.12	**4 160 127**	**3 694 174**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	4 692 294	4 308 573
- Kortsiktig gjeld	532 167	614 399
= Disponible midler 31.12	**4 160 127**	**3 694 174**

479 Årsregnskap 2023.pdf

Navn	Dato
Bjerkeseth, Leif Haldor	**2024-04-10**

Identifikasjon

Bjerkeseth, Leif Haldor

Navn	Dato
Kjenner, Daniel	**2024-04-09**

Identifikasjon

Kjenner, Daniel

Navn	Dato
Vereide, Sigmund Peter	**2024-04-10**

Identifikasjon

Vereide, Sigmund Peter

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

Til generalforsamlingen i Solsikken Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Solsikken Borettslag som viser et overskudd på NOK 3 964 805. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

Verifisert av SIGNICAT 15.04.2024

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, 15. april 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 15.04.2024

Elektronisk signatur

Signert av	Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD *Norwegian Buypass*	04/15/2024 16:16:27

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.

VEDLEGG 1. STYRETS INNSTILLINGER

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

4.2 Valgkomitéhonorar

Styret foreslår at valgkomitéen honoreres med kr 15 000. Honoraret fordeles internt ut fra nedlagte arbeidstimer for de enkelte medlemmene av valgkomitéen.

6. KAMERAOVERVÅKING

Borettslaget har gjennom årene periodevis hatt behov for å forebygge og avdekke tyverier og hærverk samt kunne fremlegge bevis på skadeverk og tyverier for politiet. I noen tilfeller ville kameraovervåking og skilting om kameraovervåking kunne vært et viktig virkemiddel for å forebygge eller oppklare slike hendelser. I 2023 hadde vi dessuten gjennom vår, sommer og høst flere episoder med uønsket aktivitet der slike tiltak sammen med den gjennomførte streifvakt og skilting fra vaktselskap kunne gitt økt preventiv effekt.

Situasjonen i samfunnet tilsier dessverre at behovet for kameraovervåking og skilting om kameraovervåking vil være økende for å øke felles trygghet, proaktivt forhindre innbrudd, hærverk, tyverier og annen kriminalitet samt for sikring av bevis.

Styret kan imidlertid ikke ved oppstått behov bare igangsette slike tiltak uten videre. På grunn av personvernhensyn krever kameraovervåking for det første godkjennelse fra generalforsamlingen. Saksforberedelser, innkalling til og gjennomføring av ekstraordinær generalforsamling tar tid og er ofte ikke noe som kan prioriteres når en situasjon først har oppstått, holder på å oppstå eller en situasjon eskalerer; fokus må da være på implementering av aktuelle tiltak.

Styret søker derfor med denne saken å innhente generalforsamlingens godkjennelse til kameraovervåking, slik at borettslaget ved behov gis mulighet til å benytte kameraovervåking og skilting om dette som et tiltak for å forebygge straffbare handlinger som innbrudd, tyveri, hærverk og uønsket aktivitet samt sikre bevis som kan fremlegges overfor politiet. Kameraovervåking er et av flere tiltak som sammen kan bidra til et sikkert og trygt bomiljø.

Styret har ingen umiddelbare planer om utplassering av kameraer, men ønsker å ha mulighet for å iverksette målrettede tiltak ved bruk av kameraer på utsatte steder samt få etablert skilting ved behov.

Datatilsynet om når kameraovervåking er lov:

- «Kameraovervåking skal ikke godkjennes av Datatilsynet. Den som overvåker har selv ansvaret for å overholde alle reglene i loven før overvåkingen settes i gang.»

- «Bruk av uekte kamerautstyr (dummyer eller lignende) og falske skilt om kameraovervåking må oppfylle de samme kravene.»

- «Helt overordnet må overvåkingen ha et behandlingsgrunnlag for å være lov.»

Forskrift om kameraovervåking i virksomhet regulerer kameraovervåking i blant annet borettslag:

- «Kameraovervåking av område i virksomheten hvor en begrenset krets av personer ferdes jevnlig, er bare tillatt dersom det ut fra virksomheten er behov for å forebygge at farlige situasjoner oppstår og ivareta hensynet til ansattes eller andres sikkerhet eller det for øvrig er et særskilt behov for overvåkingen.»

- «Ved kameraovervåking etter forskriften her skal det ved skilting eller på annen måte gjøres tydelig at stedet blir overvåket, om overvåkingen eventuelt inkluderer lydopptak og hvem som er behandlingsansvarlig.»

- «Personopplysninger som er innsamlet ved kameraovervåking etter forskriften her, kan bare utleveres til andre enn den behandlingsansvarlige dersom

    - den som er avbildet samtykker,
    - utleveringen skjer til politiet ved etterforskning av straffbare handlinger eller ulykker, og lovbestemt taushetsplikt ikke er til hinder for utleveringen eller
    - det ellers følger av lov at utlevering kan skje.»

- «Opptak skal slettes senest én uke etter at opptakene er gjort. Hvis det er sannsynlig at opptaket vil bli utlevert til politiet i forbindelse med etterforskning av straffbare handlinger eller ulykker, kan opptakene oppbevares inntil 30 dager.»

Når det gjelder kameroverv̊åking i borettslag har datatilsynet uttalt:

- «I et borettslag, boligsameie eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken

legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen.»

- «Overvåking for å avklare etterlevelse av husordensregler, god kildesortering eller andre mindre tungtveiende formål, er ikke tillatt.»

Styret innstiller på at generalforsamlingen gjør følgende vedtak:

I borettslagets vedtekter inntas nytt kapittel 11 'Andre bestemmelser' og ny paragraf 11-1: 'Kameraovervåking. Kameraovervåking av fellesarealer er tillatt.' Gjeldende kapittel 11 omnummereres til kapittel 12.

Endringer av borettslagets vedtekter kan iht. borettslagets vedtekter bare besluttes av generalforsamlingen med to tredjedeler av de avgitte stemmene. Forslaget krever derfor to tredjedels flertall for å kunne bli vedtatt.

7. FULLMAKT TIL STYRET

Generalforsamlingen behandlet i sak 5A/2009 oppfølging av reklamasjons-arbeider overfor utbygger. Generalforsamlingen påla da enstemmig styret å fortsette det prioriterte arbeidet med å følge opp feil og mangler overfor blant annet utbygger, BORI Utbygging AS, med bruk av den juridiske og tekniske bistand som styret mente var nødvendig. Styret ble av general-forsamlingen gitt fullmakt til om nødvendig å gå til rettslige skritt overfor BORI Utbygging AS for å få utbedret feil og mangler samt oppnå pris-avslag og erstatning for kontraktsrettslige feil og mangler og følger av disse.

Borettslaget tok i 2010 ut forliksklage mot BORI Utbygging AS. I 2011 stevnet BORI Utbygging AS Skanska Norge AS og borettslaget stevnet BORI Utbygging AS.

Generalforsamlingen ga i sak 6/2013 styret fullmakt til å inngå både utenomrettslige og rettslige forlik med blant annet BORI Utbygging AS.

Borettslaget inngikk 25. juni 2014 rettsforlik med BORI Utbygging AS og Skanska Norge AS. Det vises til styrets årsberetning, delkapittel 16.42, der det fremkommer hva rettsforliket innebærer.

Borettslaget måtte føre en lang og dyr kamp for å få utbedret feil og mangler, noe som førte frem til selve rettsforliket. Som en følge av denne kampen har entreprenørene etter inngått rettforlik måttet utføre store utbedringer i borettslaget, utbedringer som anslagsvis må ha kostet

Skanska Norge AS og BORI Utbygging AS noen titalls millioner kroner. Dette inkluderer blant annet særlig to års maskinelle arbeider med oppgraving og etablering av drenering samt fremføring av og etablering av sprinkleranlegg i alle leiligheter. I tillegg kommer flere andre mindre forhold, slik som utbedring av branntekniske forhold på loftene høsten 2019 og flytting av jordkabler høsten 2020.

Kostnadene borettslaget har hatt med å oppnå og følge opp rettsforliket blir imidlertid små i forhold til det som er oppnådd og som kan oppnås.

Som det fremkommer av styrets årsberetning gjenstår større feil og mangler som ennå ikke er utbedret. Dette er feil og mangler som etter rettsforliket skal utbedres av særlig Skanska Norge AS. Disse arbeidene vil kunne bli meget kostnadskrevende for borettslaget selv å foreta, noe av dette vil også kunne være tiltak som borettslaget kan bli pålagt å utbedre.

For status når det gjelder BORI Utbygging AS og Skanska Norge AS sine utbedringer etter rettsforlik vises det til henholdsvis delkapittel 16.44 og delkapitlene 16.45 og 16.46 i styrets årsberetning. For Skanska Norge AS sin del gjelder forholdene i all hovedsak gjenstående større branntekniske feil.

Styret ønsker i første omgang å få mulighet til å ta ut forliksklager med det formål å avbryte foreldelse. En videre fullmakt utover dette gir imidlertid styret mulighet til å følge opp saken videre i rettsapparatet etter behandlingen i forliksrådet, ved behov for dette.

Styret vil orientere nærmere om saken på generalforsamlingen.

Styret innstiller på at generalforsamlingen gjør følgende vedtak:

> Styret gis fullmakt til om nødvendig gå til rettslige skritt overfor BORI Utbygging AS og Skanska Norge AS for manglende oppfyllelse av rettsforlik.
>
> Styret gis fullmakt til å inngå både utenomrettslige og rettslige forlik med BORI Utbygging AS og Skanska Norge AS.

Iht. borettslagets vedtekter kan styret ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om tiltak som går utover vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felles-kostnadene. Kostnadene med å gå til rettslige skritt, i hvert fall for ting-retten, kan muligens komme til å medføre kostnader som overstiger dette. Forslagets første del krever dermed to tredjedels flertall. Forslagets andre del krever alminnelig flertall.

Om første del av styrets forslag ikke skulle oppnå to tredjedels flertall innstiller styret på at generalforsamlingen i stedet gjør følgende vedtak:

> Styret gis fullmakt til om nødvendig ta ut forliksklager mot BORI Utbygging AS og Skanska Norge AS for manglende oppfyllelse av rettsforlik.
>
> Styret gis fullmakt til å inngå både utenomrettslige og rettslige forlik med BORI Utbygging AS og Skanska Norge AS.

Det alternative forslaget begrenser styrets fullmakt til forliksklage og behandling i forliksrådet. Det omfatter ikke eventuell videre stevning for tingretten. Forslaget krever kun alminnelig flertall da det er lite sannsynlig at tiltaket vil medføre økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

Hvis saken mellom partene ikke er løst innen ett år etter at forliksrådet har behandlet saken starter foreldelse på nytt å løpe.

En stevning for tingretten før saken er foreldet vil ved en begrenset fullmakt til styret kreve at en senere generalforsamling (ordinær eller ekstraordinær) gir styret ny fullmakt til også å *stevne* de samme parter hvis den senere generalforsamlingen skulle ønske at saken forfølges videre i rettsapparatet ved behov for dette.

8. VALG AV TILLITSVALGTE

8.3 Valg av valgkomité

Styret innstiller følgende kandidater:

Navn	**Periode**	**Kommentar**	**Leilighet**
Bent Erik Skogheim	1 år	Gjenvalg	2302
Siri Berntsen Fladeby	1 år	Ny	1301
Erik Eduardo Holm	1 år	Ny	3106

VEDLEGG 2. VALGKOMITÉENS INNSTILLINGER

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

4.1 Styrehonorar

Valgkomitéens innstilling til styrets godtgjørelse (styrehonorar)

Antallet arbeidsoppgaver har gått ned fra 330 i perioden 2022/2023 til 241 i perioden 2023/24. Det er 27% lavere enn forrige periode. Vi tar med i betrakting at det kom ønske fra enkelte om høyere honorar i fjor og velger derfor å beholde honoraret på 220 000,- selv om antallet arbeidsoppgaver har gått vesentlig ned.

8. VALG AV TILLITSVALGTE

8.1 Valg av styremedlemmer
8.2 Valg av varamedlemmer

Styresammensetning

Ved tanke på at det kan være utfordrende å få beboerne til å påta seg verv, er det ikke alltid mulig å velge at det til enhver tid er jevn representasjon mellom kjønn og fordeling mellom blokker.
Vi i valgkomiteen vil, som vanlig, oppfordre til å dele kompetanse og arbeidsoppgaver. Dette er spesielt viktig nå med to helt ferske representanter i styret.

Funksjon	Navn	Periode	Kommentar	Leilighet
Styreleder	Leif Haldor Bjerkeseth	2 år	Ikke på valg	2310
Styremedlem	Christoffer Meinich	2 år	Ny	4306
Styremedlem	Lene Victoria Aamodt	1 år	Ny	4101
1. varamedlem	Anita Larsen	1 år	Gjenvalg	4311
2. varamedlem	Jakob Carlsen	1 år	Ny	4301
3. varamedlem	Elham Heidari	1 år	Ny	1307

8.4 Valg av 3 delegater til BORI BBLs generalforsamling
8.5 Valg av 3 varadelegater til BORI BBLs generalforsamling

Delegater og varadelegater til BORI BBLs generalforsamling

Funksjon	**Navn**	**Periode**	**Leilighet**
Delegat	Leif Haldor Bjerkeseth	1 år	2310
Delegat	Christoffer Meinich	1 år	4306
Delegat	Lene Victoria Aamodt	1 år	4101
Varadelegat	Anita Larsen	1 år	4311
Varadelegat	Jakob Carlsen	1 år	4301
Varadelegat	Elham Heidari	1 år	1307

PROTOKOLL - GF
14.05.2024

Solsikken borettslag

Protokoll fra ordinær generalforsamling 2024



Øvre Kjellerstuvei 4-10, 2007 Kjeller

Ordinær generalforsamling i Solsikken borettslag ble avholdt tirsdag 14. mai 2024 kl. 17.00 på OsloMet – storbyuniversitetet, Kunnskapsveien 55, 2007 Kjeller.

Møtet ble åpnet av: Leif Haldor Bjerkeseth

Fra styret møtte: styreleder Leif Haldor Bjerkeseth, nestleder Sigmund Peter Vereide og varamedlem Anita Larsen

Den oppsatte saksliste ble referert.

TIL BEHANDLING FORELÅ:

1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder ble valgt: **Leif Haldor Bjerkeseth**

VEDTAK: Godkjent

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Tilstede var 26 andelseiere i henhold til innleverte navnesedler, samt 5 med fullmakt. Tilsammen 31 stemmeberettigede.

Det ble foreslått å anse de innleverte navnesedler som bevis for at vedkommende andelseier var tilstede og fullmaktene godkjent.

VEDTAK: Godkjent

1.3 Valg av sekretær og to andelseiere til å signere protokollen

Som sekretær ble valgt: **Anita Larsen**

Til å signere protokollen sammen med møteleder og sekretær ble valgt: **Tove Gjertsen** og **Erik Eduardo Holm**.

VEDTAK: Godkjent

TG

1.4 Spørsmål om møtet er lovlig innkalt

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

VEDTAK: Godkjent

2. STYRETS ÅRSBERETNING FOR 2023

Styrets årsberetning for 2023 ble referert og foreslått godkjent.

VEDTAK: Styrets årsberetning godkjennes

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2023

3.1 Årsoppgjøret for 2023

Resultatregnskap og balanse ble referert. Regnskapet ble foreslått godkjent.

VEDTAK: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3.2 Anvendelse av årsresultatet

Styret foreslo at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

VEDTAK: Godkjent

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

4.1 Styrehonorar

Valgkomitéen fremla forslag til styrehonorar på kr 220 000.

Det ble reist motforslag fra andelseier Frank Åge Kippernes om styrehonorar på kr 260 000.

Det ble også reist motforslag fra andelseier Erik Eduardo Holm om styrehonorar på kr 250 000.

Det ble avholdt avstemning der det mest ytterliggående forslaget ble behandlet først, dvs. det som avvek mest fra fjorårets styrehonorar (Kippernes sitt forslag). Forslaget fikk 11 mot 19 stemmer og falt. Holm sitt forslag fikk 11 mot 16 stemmer og falt. Valgkomitéens forslag ble enstemmig godkjent.

VEDTAK: Styrehonorar for generalforsamlingsperioden fastsettes til kr 220 000.

4.2 Valgkomitéhonorar

Styret fremla forslag på honorar til valgkomitéen på kr 15 000.

VEDTAK: Godkjent

5. INNKOMNE FORSLAG

Ingen innkomne saker

6. KAMERAOVERVÅKING

Styret foreslo at:

> I borettslagets vedtekter inntas nytt kapittel 11 'Andre bestemmelser' og ny paragraf 11-1: 'Kameraovervåking. Kameraovervåking av fellesarealer er tillatt.' Gjeldende kapittel 11 omnummereres til kapittel 12.

Fullmaktshaver for andelseier Aleksander Andersen fremmet utsettelsesforslag. Utsettelsesforslaget fikk 12 mot 18 stemmer og falt.

Andelseier Tove Gjertsen fremmet motforslag:

> Frem til neste generalforsamling gjør styret research på priser på innkjøp, drift og vedlikehold av kameraovervåking. De gjør også en vurdering av hvor eventuelle kameraer skal plasseres. Styret ser også på andre tiltak for å oppnå trygging av personer og verdier.

Andelseier Markus Leira Asprusten fremmet også motforslag:

> I borettslagets vedtekter inntas nytt kapittel 11 'Andre bestemmelser' og ny paragraf 11-1: 'Kameraovervåking. Midlertidig kameraovervåking av fellesarealer i maksimum 1 måned er tillatt. Overvåking utover dette må godkjennes av generalforsamlingen med ordinært flertall.' Gjeldende kapittel 11 omnummereres til kapittel 12.

Andelseier Markus Leira Asprusten fremmet også alternativt motforslag:

> I borettslagets vedtekter inntas nytt kapittel 11 'Andre bestemmelser' og ny paragraf 11-1: 'Kameraovervåking. Midlertidig kameraovervåking av fellesarealer i maksimum 1 måned er tillatt. Overvåking utover dette må godkjennes av generalforsamlingen to tredjedeler av de avgitte stemmene.' Gjeldende kapittel 11 omnummereres til kapittel 12.

Andelseier Markus Leira Asprusten fremmet også tilleggsforslag til alle motforslag:

> I borettslagets vedtekter inntas nytt kapittel 11 'Andre bestemmelser' og ny paragraf 11-1: 'Kameraovervåking. Oppsetting av kameradummies er tillatt.' Gjeldende kapittel 11 omnummereres til kapittel 12.

Det ble først stemt over Gjertsens motforslag. Forslaget fikk 23 stemmer og ble vedtatt. Gjertsens motforslag innebærer i realiteten en utsettelse av behandling om inntaking av bestemmelser om reell kameraovervåking i vedtektene, noe som medførte at styrets forslag og Asprustens to motforslag deretter ikke ble stemt over.

Det ble deretter stemt over Asprustens tilleggsforslag. Forslaget fikk 21 stemmer. Det var tilstede 30 stemmeberettigede. Forslaget oppnådde dermed kvalifisert flertall og ble vedtatt.

VEDTAK: Som besluttet

7. FULLMAKT TIL STYRET

Styret foreslo at:

> Styret gis fullmakt til om nødvendig gå til rettslige skritt overfor BORI Utbygging AS og Skanska Norge AS for manglende oppfyllelse av rettsforlik.
>
> Styret gis fullmakt til å inngå både utenomrettslige og rettslige forlik med BORI Utbygging AS og Skanska Norge AS.

VEDTAK: Enstemmig vedtatt

8. VALG AV TILLITSVALGTE

Styret la frem sin innstilling til ny valgkomité mens valgkomitéen la frem sin innstilling til valg av de andre tillitsvalgte.

8.1 Valg av styremedlemmer

Som styremedlem for 2 år ble valgt:

1. Christoffer Meinich Øvre Kjellerstuvei 10, 2007 Kjeller

Som styremedlem for 1 år ble valgt:

2. Lene Victoria Aamodt Øvre Kjellerstuvei 10, 2007 Kjeller

8.2 Valg av varamedlemmer

Som varamedlem for 1 år ble valgt:

1.	Anita Larsen	Øvre Kjellerstuvei 10, 2007 Kjeller
2.	Jakob Carlsen	Øvre Kjellerstuvei 10, 2007 Kjeller
3.	Elham Heidari	Øvre Kjellerstuvei 4, 2007 Kjeller

8.3 Valgkomité

Som valgkomité for 1 år ble valgt:

1.	Bent Erik Skogheim	Øvre Kjellerstuvei 6, 2007 Kjeller
2.	Siri Berntsen Fladeby	Øvre Kjellerstuvei 4, 2007 Kjeller
3.	Erik Eduardo Holm	Øvre Kjellerstuvei 8, 2007 Kjeller

8.4 Valg av 3 delegater til BORI BBLs generalforsamling

Som delegat til BORI BBLs generalforsamling for 1 år ble valgt:

1.	Leif Haldor Bjerkeseth	Øvre Kjellerstuvei 6, 2007 Kjeller
2.	Christoffer Meinich	Øvre Kjellerstuvei 10, 2007 Kjeller
3.	Lene Victoria Aamodt	Øvre Kjellerstuvei 10, 2007 Kjeller

8.5 Valg av 3 varadelegater til BORI BBLs generalforsamling

Som varadelegat til BORI BBLs generalforsamling for 1 år ble valgt:

1.	Anita Larsen	Øvre Kjellerstuvei 10, 2007 Kjeller
2.	Jakob Carlsen	Øvre Kjellerstuvei 10, 2007 Kjeller
3.	Elham Heidari	Øvre Kjellerstuvei 4, 2007 Kjeller

Generalforsamlingen ble hevet kl. 20.53

Protokollen ble lest og godkjent av undertegnede.

Kjeller 14. mai 2024

Leif Haldor Bjerkeseth
Møteleder

Anita Larsen
Sekretær

Tove Gjertsen
Protokollvitne

Erik Eduardo Holm
Protokollvitne

KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2023-2035 REVIDERT 02.04.24

Lillestrøm kommune

Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035

Dokument 3.1

Bestemmelser med retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 14.06.2023 i sak 76/23,

revidering vedtatt 24.01.2024 i sak 2/24,
04.09.2024 i sak 140/24 og 02.04.2025 i sak 41/25

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

Informasjon om kommuneplanens arealdel

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

Vedtak

Lillestrøm kommunestyre vedtok kommuneplanens arealdel 14.06.2023 i sak 76/23. Endringer etter tilleggshøring ble vedtatt i kommunestyret 24.01.2024 i sak 2/24 og 04.09.2024 i sak 140/24. Endringer i bestemmelser etter mekling ble vedtatt 02.04.2025 i sak 41/25. Kommuneplanens arealdel med plankart og bestemmelser gjelder for alle nye tiltak. Unntatt er de deler av planen som er vedtatt med innsigelse.

Endringer som ble vedtatt av kommunestyret 02.04.2025

Som følge av mekling av innsigelser utgår følgende bestemmelser:

§ 2-3.2.3

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

§ 2-9.2.5

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

Områder og betsemmelser vedtatt med innsigelser

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

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

§ 2-2.3 Bestemmelser for felt for boligbebyggelse

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

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

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

§ 2-5 Næring

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

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

13.05.2024 Informasjon om ugyldig spesifisering av underformål

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

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

Innhold

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

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

§ 2-1.4 Lekeplasser og andre arealer for aktivitet 41
§ 2-1.5 Krav om erstatningsareal 42
§ 2-1.6 Svalganger og åpne branntrapper 42
§ 2-1.7 Grønne tak 42
§ 2-1.8 Tre i bærende konstruksjoner, materialgjenvinning og gjenbruk 43
§ 2-1.9 Fellesfunksjoner i boligprosjekter (pbl. § 11- 9, nr. 5) 43
§ 2-1.10 Sosiale boformer (pbl. § 11- 9, nr. 5) 43
§ 2-1.11 Minste dybde og fasadebredde for leiligheter/rekkehus 44
§ 2-1.12 Boligstørrelse - variasjon 44
§ 2-2 Bestemmelser for boligbebyggelse 44
§ 2-2.1 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, eksisterende 44
§ 2-2.2 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse 45
§ 2-2.3 Bestemmelser for felt for boligbebyggelse 46
§ 2-3 Område for bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål 47
§ 2-3.1 Bestemmelser for sentrum generelt 47
§ 2-3.2 Framtidige områder for sentrumsformål - spesifikt for felt 51
§ 2-4 Område for bebyggelse og anlegg - tjenesteyting 53
§ 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 58
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 59
§ 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 60
§ 5-1 Krav til kommunedelplan for Kjeller flyplass 60
§ 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 62
Kapittel VII Bruk og vern av sjø og vassdrag 63
§ 7-1 Vassdrag 63
Kapittel VIII Bestemmelser til hensynssoner 63
§ 8-1 Faresoner og sikringssoner....63
§ 8-1.1 Hensynssone – sikring. Vannforsyning, H110_1 og H110_2 63
§ 8-1.2 Hensynssone – sikring. Vanninntak i Glomma, H110_3 64
§ 8-1.3 Hensynssone – sikring. Jernbanetunell, H130_1 64
§ 8-1.4 Hensynssone – sikring. Miljøsone/byggegrense langs E6, H130_2....65
§ 8-1.5 Hensynssone – sikring. Sentralrenseanlegg og vannforsyningsanlegg, H190_1 – H190_3 65
§ 8 -1.6 Hensynsone – sikring. Vannforsyningsanlegg - drikkevannsbasseng, H190_4 - H190_16 65
§ 8 -1.7 Hensynsone – sikring. Vannforsyningsanlegg - hovedledninger, H190_17....65
§ 8-1.8 Hensynssone – fare. Kvikkleire, H310 65
§ 8-1.9 Hensynssone – fare for flom i Glomma, Nitelva og Leira sør for Leirsund bru H320_1 65
§ 8-1.10 Hensynssone – fare for flom i Leira nord for Leirsund bru H320_2 65
§ 8-1.11 Hensynssone – fare. Flom langs Sagelva, H320_3 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 66

§ 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.....67
§ 8-2.3 Hensynsoner med særlige hensyn til naturmiljø; raviner, H560_1 – H560_121.67
§ 8-2.4 Hensynssoner med særlig hensyn til kulturmiljø: H570_1 – H570_59 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.....69
§ 9-1 Bestemmelsesområder for miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur.69
§ 9-1.1 Bestemmelsesområder for boligfelt med særlige hensyn i Lillestrøm by #6_1 til #6_21 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) Meget streng holdning
   Veiene skal være avkjørselsfrie, og det skal ikke tillates avkjørsler på motorvei. For hovedavkjørsler til gårdsbruk og driftsavkjørsler kan det allikevel tillates adkomst for øvrige veier under denne klassifiseringen, dersom disse oppfyller de tekniske

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fremmede arter skal bekjempes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1-11.1 Skiltplan

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

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

§ 1-11.2 Plassering

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

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

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

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

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

§ 1-11.3 Utforming

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1-14.1 Støy

§ 1-14.1.1 Generelle støybestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje: Bekkelukking skal unngås også som sikringstiltak.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon:

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

Med verdifulle trær menes:

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1-16.2 Massehåndtering i reguleringsplan

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

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

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

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

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

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

§ 1-17 Vern av matjord

Jordvern skal være et hovedhensyn i all arealdisponering.

§ 1-17.1 Omdisponert areal

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

§ 1-17.2 Gjenbruk av matjord

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Punkt a – f skal vektlegges ved søknadsbehandlingen.

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

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

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

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

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

§ 1-19 Fare for urbanflom ved styrtnedbør

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

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

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

§ 1-20 Fare for flom

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

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

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

§ 1-21 Restriksjonsområder rundt Kjeller flyplass

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

§ 1-23 Plassering av nettstasjoner

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

Kapittel II Bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer
<u>Innhold i rammeplan vann og avløp</u>

- *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

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.

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 friluft- 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.

EIENDOMSSKATTRAPPORT

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Eiendomsskatt

Produsert: 29.04.2025

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	31	Bruksnr.	177	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Øvre Kjellerstuvei 4								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2025	**0.00**

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

FERDIGATTEST

Lillestrøm kommune
Byggesak by

VINDVEGGEN ARKITEKTER AS
Stortorget 20
2000 LILLESTRØM

Vår ref.:
BYGG-21/00312-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
04.03.2021

Øvre Kjellerstuvei 4-6-8-10, Ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	31 / 177 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	VINDVEGGEN ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	BORI UTBYGGING AS
Tiltaket gjelder:	Boligblokker (tidligere saksnr. 2005/3458)

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for boligblokkene (byggetiltaket).

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelse av 21.12.2005 i saksnr. 2005/3458. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i rammetillatelsen med påfølgende igangsettingstillatelse, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Klagerett
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren 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.

Grunnlag for behandlingen
Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for boligblokker, mottatt 22.02.2021.

Boligblokkene er omsøkt tidligere i saksnr. 2005/3458. Det vises til kommunens brev vedr. tidligere gitte stoppordre for blokk 1 og 2 med tilhørende parkeringskjeller, datert 25.09.2009. Her går det bl.a. frem at det er gitt midlertidig brukstillatelse for hele byggetiltaket, men at kommunen pr. i dag (25.5.2009) ikke har mottatt anmodning om ferdigattest, samt at byggetiltaket er bortimot ferdigstilt med alle utearbeider.

Andre opplysninger
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Byggverk eller deler av den 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.

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 det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Med hilsen

Kristine Østhassel
Rådgiver

Per Egil Johnsen
Overingeniør
peregil.johnsen@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
BORI UTBYGGING AS

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 Lillestrøm

BESØKSADRESSE
Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

Tronrud Entreprenør AS
Postboks 510
3504 HØNEFOSS
Att. Glenn E. Andersen

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2012/6929	Sture Olsen,	29.01.2013

Saksnr.:2012/6929
Vedtaksnr.(DS):13/63

Ferdigattest - brannskille i bygg/våtrom i bygg - gnr 31 bnr 177 - Øvre Kjellerstuvei 8

VEDTAK

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Endring innvendig i bygg - brannskille i bygg/våtrom i bygg, Terrassehus, Øvre Kjellerstuvei 8, 2007 KJELLER

Gnr: 31	Bnr: 177	Festenr:	Seksjonsnr:

BRA: Ingen endring

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
DS 12/882	08.10.12	Tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse)

Merknader:
Ferdigattest gis på grunnlag av oppdatert gjennomføringsplan og i henhold til anmodning fra Tronrud Entreprenør AS, datert 28.01.13.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annen formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Opplysning om klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. forvaltningslovens Kap. 6 og plan- og bygningslovens § 1-9. Klagen sendes Skedsmo kommune, teknisk sektor, byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Iht. frvl. § 42 kan det i klagen anmodes om oppsettende virkning. Dette medfører at vedtaket ikke trer i kraft før klagen er ferdig behandlet hos fylkesmannen. Beslutning om oppsettende virkning er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak. Avgjørelsen kan derfor ikke påklages. Imidlertid kan fylkesmannen særskilt overprøve kommunens avgjørelse.

Med hilsen

Sture Olsen
overingeniør

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Kopi:
- Solsikken BRL, Øvre Kjellerstuvei 8, 2007 Kjeller
- Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS, Sykehusveien 10, 1474 Nordbyhagen

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 Lillestrøm

BESØKSADRESSE
Jonas Lies gate 18 Lillestrøm

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

Tronrud Entreprenør AS
Postboks 510
3504 HØNEFOSS
Att. Glenn E. Andersen

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2012/6929	Sture Olsen,	29.01.2013

Saksnr.:2012/6929
Vedtaksnr.(DS):13/63

Ferdigattest - brannskille i bygg/våtrom i bygg - gnr 31 bnr 177 - Øvre Kjellerstuvei 8

VEDTAK

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Endring innvendig i bygg - brannskille i bygg/våtrom i bygg, Terrassehus, Øvre Kjellerstuvei 8, 2007 KJELLER

Gnr: 31	Bnr: 177	Festenr:	Seksjonsnr:

BRA: Ingen endring

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
DS 12/882	08.10.12	Tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse)

Merknader:
Ferdigattest gis på grunnlag av oppdatert gjennomføringsplan og i henhold til anmodning fra Tronrud Entreprenør AS, datert 28.01.13.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annen formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

Opplysning om klageadgang:
Vedtaket kan påklages til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. forvaltningslovens Kap. 6 og plan- og bygningslovens § 1-9. Klagen sendes Skedsmo kommune, teknisk sektor, byggesaksavdelingen, Pb. 313, 2001 Lillestrøm. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. I henhold til forvaltningslovens § 18 jf. § 19 har de som er part adgang til sakens dokumenter. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring. Iht. frvl. § 42 kan det i klagen anmodes om oppsettende virkning. Dette medfører at vedtaket ikke trer i kraft før klagen er ferdig behandlet hos fylkesmannen. Beslutning om oppsettende virkning er en prosessuell avgjørelse og ikke et enkeltvedtak. Avgjørelsen kan derfor ikke påklages. Imidlertid kan fylkesmannen særskilt overprøve kommunens avgjørelse.

Med hilsen

Sture Olsen
overingeniør

Godkjent og ekspedert uten underskrift

Kopi:
- Solsikken BRL, Øvre Kjellerstuvei 8, 2007 Kjeller
- Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS, Sykehusveien 10, 1474 Nordbyhagen

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Midlertidig brukstillatelse
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)
2005/3458 - 176

Tiltakshaver (navn og adresse)

BORI v/Magne Storrønning
Postboks 323
2001 Lillestrøm

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nytt bygg - boligformål - over 70 m²
142- Boligblokk i 3 etasjer
Kjellerstuveien 18, 2007 Kjeller

Spesifikasjon

Gnr: 31		Bnr: 177	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m²		$BRA_{(hovedde):}$ m²	$BRA_{(tilleggsde):}$ m²	BRA: 2193 m²

Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak
05/811	21.12.05	Rammetillatelse
06/19	06.02.06	Vedtak i HUT vedr. renovasjonsordning.
06/23	08.02.06	Godkjenning av utomhusplan, arkitektonisk utforming, material- og fargevalg.
06/19	08.02.06	Behandling av valg av renovasjonsløsning i HUT
06/56	09.02.06	Igangsettingstillatelse del 1
06/38	03.05.06	Behandling av klage vedr. renovasjonsløsning i HUT
06/93	24.05.06	Endelig klagebehandling renovasjon i Formannskapet
06/256	09.06.06	Igangsettingstillatelse del 2 vedtatt
	23.06.06	Stoppordre blokk 1 og 2
	01.11.06	Fylkesmannens behandling av søppelsug 01.11.06
06/705	14.11.06	Ansvarsrett VA-arbeider blokk 3 og 4
06/84	15.11.06	Dispensasjon og endret høydeplassering blokk 1 og 2
06/747	01.12.06	Ansvarsrett VA-arbeider blokk 1 og 2
	15.12.06	Avslag anmodning om oppsettende virkning
	08.01.07	Fylkesmannens behandling av oppsettende virkning

Kontrollerklæring / Dato
Skanska Norge AS, Husfabrikken, 02.01.07
Rør Tek AS, 02.01.07
Ruud Entreprenør 1 AS, 05.01.07
Anleggsarbeide Kai Jakobsen, 05.01.07

Frist for ferdigstillelse / Dato
01.08.2007

Vilkår / Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæringer og i henhold til anmodning innregistrert 08.01.2007 fra Stor-Oslo Eiendom AS samt tilleggsdokumentasjon innregistrert 25.01.2007, 26.01.2007, 31.01.2007 og 01.01.2007.
- Det er innsendt situasjonsplan som viser hvilke tiltak som gjøres for å avgrense beboernes uteområder mot anleggsområdet og parkeringsplass. De viste sikringstiltakene er gjennomført.
- Iht. søkers redegjørelse er krav til parkering for blokk 3 tilfredsstilt i garasjekjeller og uteparkering, totalt 32 plasser. Det tillates ikke parkering i Kjellerstuveien.
- Det er framlagt redegjørelse for en midlertidig renovasjonsløsning inntil avfallsuganlegg er på plass. Det er utplassert tradisjonelle avfallsbeholdere á 660, 5 stk for husholdningsavfall og 5 stk for papir/papp.
- Det er framlagt en framdriftsplan for bygging av avfallsuganlegget som viser at anlegget kan settes i drift i løpet av juni måned. Det er i tillegg innsendt kopi av inngått avtale med leverandør av avfallssug, ENVAC Norge AS, hvor det framgår at avfallsuganlegget skal overtas 01.06.2007.
- Før arbeider med avfallsuganlegg igangsettes må det innsendes søknad for disse arbeidene. Søknaden skal i tillegg til ansvarsrettssøknader inneholde situasjonsplan som viser ledningstrase, plassering av nedkast samt plassering av sugepunkt. Søknaden må også være vedlagt uttalelse fra ROAF, hvor ROAF godkjenner den valgte løsningen.
- Avfallsuganlegget skal være ferdigstilt og satt i drift senest 01.07.2007.
- Utbygger står ansvarlig for nødvendig vedlikehold av midlertidig fortau, som skiller gående og biler/anleggstrafikk i Kjellerstuveien, fram til Kjellerstuveien med tosidig fortau er opparbeidet og overtatt av Skedsmo kommune.
- Kjellerstuveien skal være ferdig opparbeidet for overtakelse innen 15.07.2007.
- Utomhusområder må være ferdigstilt innen 01.08.2007.
- Dokumentasjon for innmåling av utvendig VA-anlegg må være innsendt senest sammen med anmodning om midlertidig brukstillatelse for den siste blokken.

Byggesaksavdelingen- 02.02.2007

Dag Birkeland
Overingeniør / saksbeh..

Kopi til

Ansvarlig søker	Stor-Oslo Eiendom AS	Postboks 7, 0051 Oslo
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, GAB v/R. Funnemark	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforebyggende avdeling	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

Lillestrøm kommune
Byggesak by

VINDVEGGEN ARKITEKTER AS
Stortorget 20
2000 LILLESTRØM

Vår ref.:
BYGG-21/00312-2
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
02.03.2021

Øvre Kjellerstuvei 4-6-8-10, Ferdigattest

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	31 / 177 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	VINDVEGGEN ARKITEKTER AS
Tiltakshaver:	BORI UTBYGGING AS
Tiltaket gjelder:	9 stk frittstående boder på bakkeplan – sprinkelanlegg i alle leiligheter i de tre blokkene – 6 stk parkeringsplasser i kjeller

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for frittstående boder på bakkeplan, montering av sprinkleranlegg i alle leilighetene og etablering av nye parkeringsplasser i kjeller.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 09.04.2015 i saksnr. 2014/12406. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Klagerett
Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren 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.

Grunnlag for behandlingen
Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for montering av sprinkleranlegg i alle leiligheter i de tre blokkene, etablering av seks nye parkeringsplasser i kjeller og oppføring av ni nye frittstående boder på bakkeplan, mottatt 22.02.2021.

Blokkene er omsøkt tidligere i saksnr. 2005/3458.

Ansvar
Gjennomføringsplan versjon nr. 2, datert 22.02.2021 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Andre opplysninger
Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Byggverk eller deler av den 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.

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 det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Med hilsen

Kristine Østhassel
Rådgiver

Per Egil Johnsen
Overingeniør
peregil.johnsen@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
BORI UTBYGGING AS

TEGNINGER

E-17







A3

Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01
www.husfabrikken.no

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag

Innhold: **Blokk 1**
Fasader

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 128
Tegner:	#########	Tegn.:	14
Dato:	2005-11-21		
M&I:	1:150	Rev.:	

g:\3-hf\prosjekt\03\solsikken\dak\tatig\blokk 1

E-18





A3

lev.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01
www.husfabrikken.no

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag

Innhold: **Fasader**
Blokk 1

Tegningsgrad:	RAMMETILLATELSE		
Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 128
Tegner:	##########	Tegn.:	15
Dato:	2005-11-21		
Mål:	1:150	Rev.:	C

g:\3-hf\prosjekt\05\solsikken\dak\attig\blokk1

A3





Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01
www.husfabrikken.no

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **BLOKK 2**
FASADER

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 128
Tegner:	#########	Tegn.:	24
Dato:	2005-11-21		
Mål:	1:150	Rev.:	

g:\3-hf\prosjekt\05\solsikken\dak\alfg\blokk2

E-20

A3





Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01
www.husfabrikken.no

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag

Innhold: **BLOKK 2**
FASADER

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 128
Tegner:	#########	Tegn.:	25
Dato:	2005-11-21		
Mål:	1:150	Rev.:	

g:\3-hf\prosjekt\05\solsikken\dek\atig\blokk2

E-21





A3

Iv.	Dato	Tekst	Sign.

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01
www.husfabrikken.no

SKANSKA

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **BLOKK 3**
FASADER

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 128
Tegner:	#########	Tegn.:	34
Dato:	2005-11-21		
Mål:	1:150	Rev.:	

g:\3-hf\prosjekt\05\solsikken\dok\atig\blokk3-4

E-22

A3





Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01
www.husfabrikken.no

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **BLOKK 3**
FASADER

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder: .
Tegner: #########
Dato: 2005-11-21
Mål: 1:150

Prosjektnr.: 650 128
Tegn.: 35
Rev.:

g:\3-hf\prosjekt\05\solsikken\dak\attg\blokk3-4

E-23

A3





Rev.	Dato	Tekst	Sign.

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01
www.husfabrikken.no

SKANSKA

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **BLOKK 4**
FASADER

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 128
Tegner:	#########	Tegn.:	44
Dato:	2005-11-21		
Mål:	1:150	Rev.:	

g:\3-hf\prosjekt\05\solsikken\dak\stg\bokk3-4

E-24

A3





Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01
www.husfabrikken.no

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **BLOKK 4**
FASADER

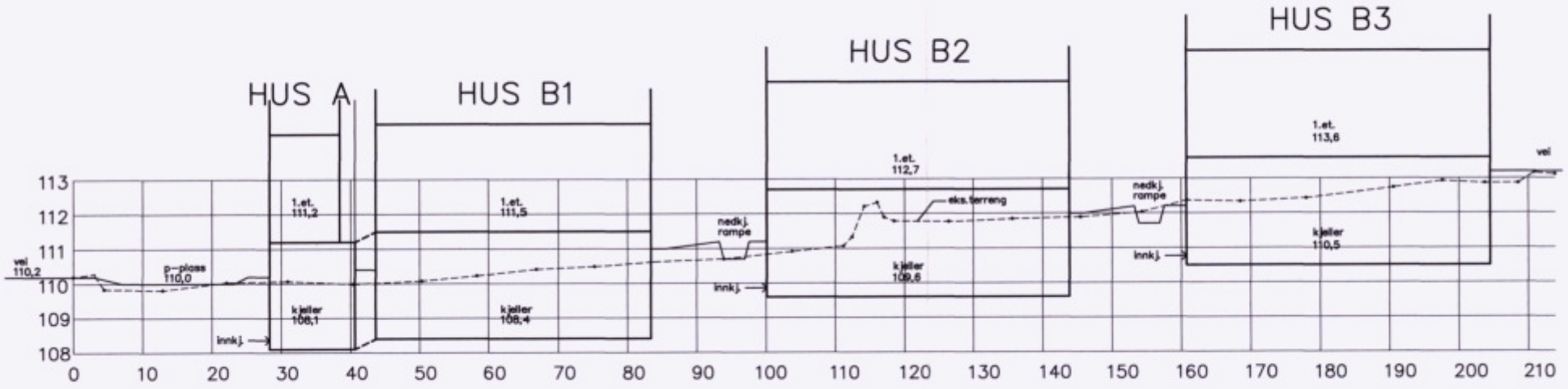
Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 128
Tegner:	#########	Tegn.:	45
Dato:	2005-11-21		
Mål:	1:150	Rev.:	

g:\3-hf\prosjekt\09\solsikken\dak\atig\blokk3-4


Instituttveien
Snitt 5
Snitt 4
Snitt 3
Snitt 2
Snitt 1
Lengdesnitt
110.2
X220000
X219950
X219900
X219850
X219800
31/270
31/286
31/210
31/189
31/285
31/190
31/287
31/313
31/221
31/306
31/273
31/300
31/183
31/174
31/302
56/64
D-1.A
0.00 nytt terreng
(0.00) eksist. terreng
STREKSYMBOLER M.V.
PLANENS BEGRENSNING
BYGGEGRENSE (regulert)
EKSISTERENDE EIENDOMSGRENSER
TILGRENSENDE REGULERING
FRISIKT
EKVIDISTANSE 1 M
MÅLESTokk 1 : 500
0 5 25
SITUASJONSPLAN
GARTNERITOMTA
GNR. 31/ BNR. 177, KJELLER / SOLSIKKEN BRL.
SKEDSMO KOMMUNE
REVISJONER:
DATO
SIGN.
SAK NR
05063
10.11.05
TEGNINGSNR
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

D-1.B



Lengdesnitt

M lengde =1:500
M høyde =1:100

TERRENGSNITT M/BEBYGGELSE
GARTNERITOMTA
GNR. 31/ BNR. 177, KJELLER

SKEDSMO KOMMUNE		
REVISJONER:	DATO	SIGN.

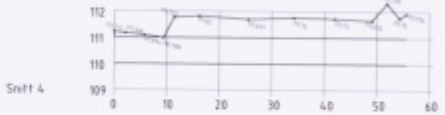
PLANEN UTARBEIDET AV	SAK NR.	DATO	SIGN.
SKJESETH OG SOLVANG ARKITEKTER AS.	05063	10.11.05	TOS

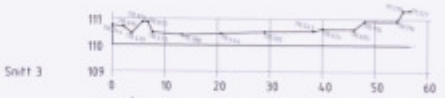
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



M lengde =1:500
M høyde =1:100



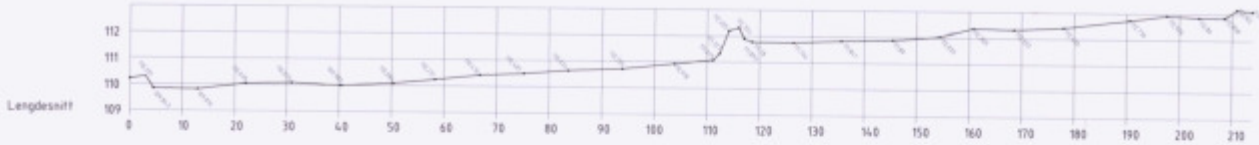








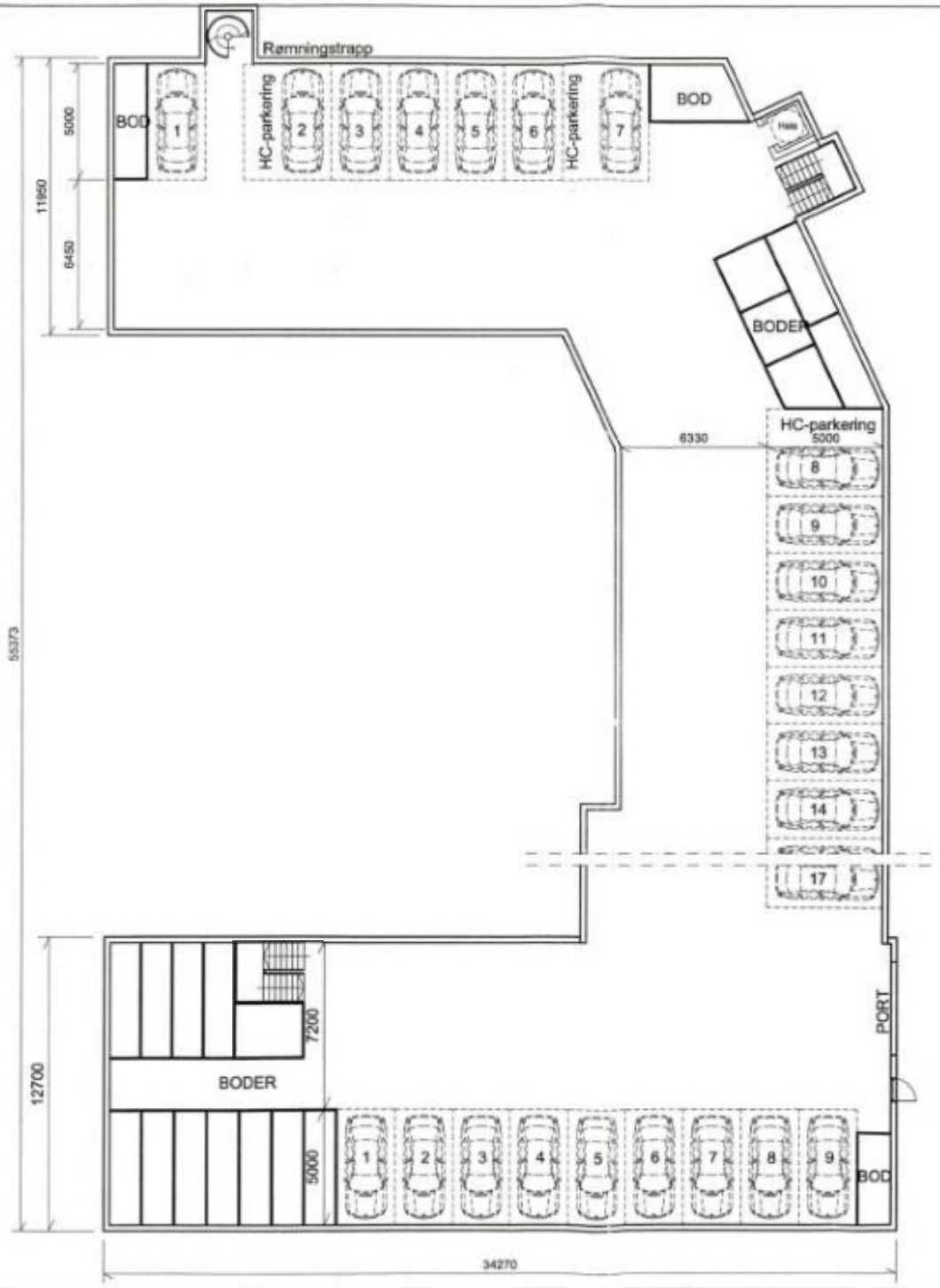
D-1.C



GARTNERITOMTA
GNR. 31/ BNR. 177, KJELLER

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

E-1



A3

Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

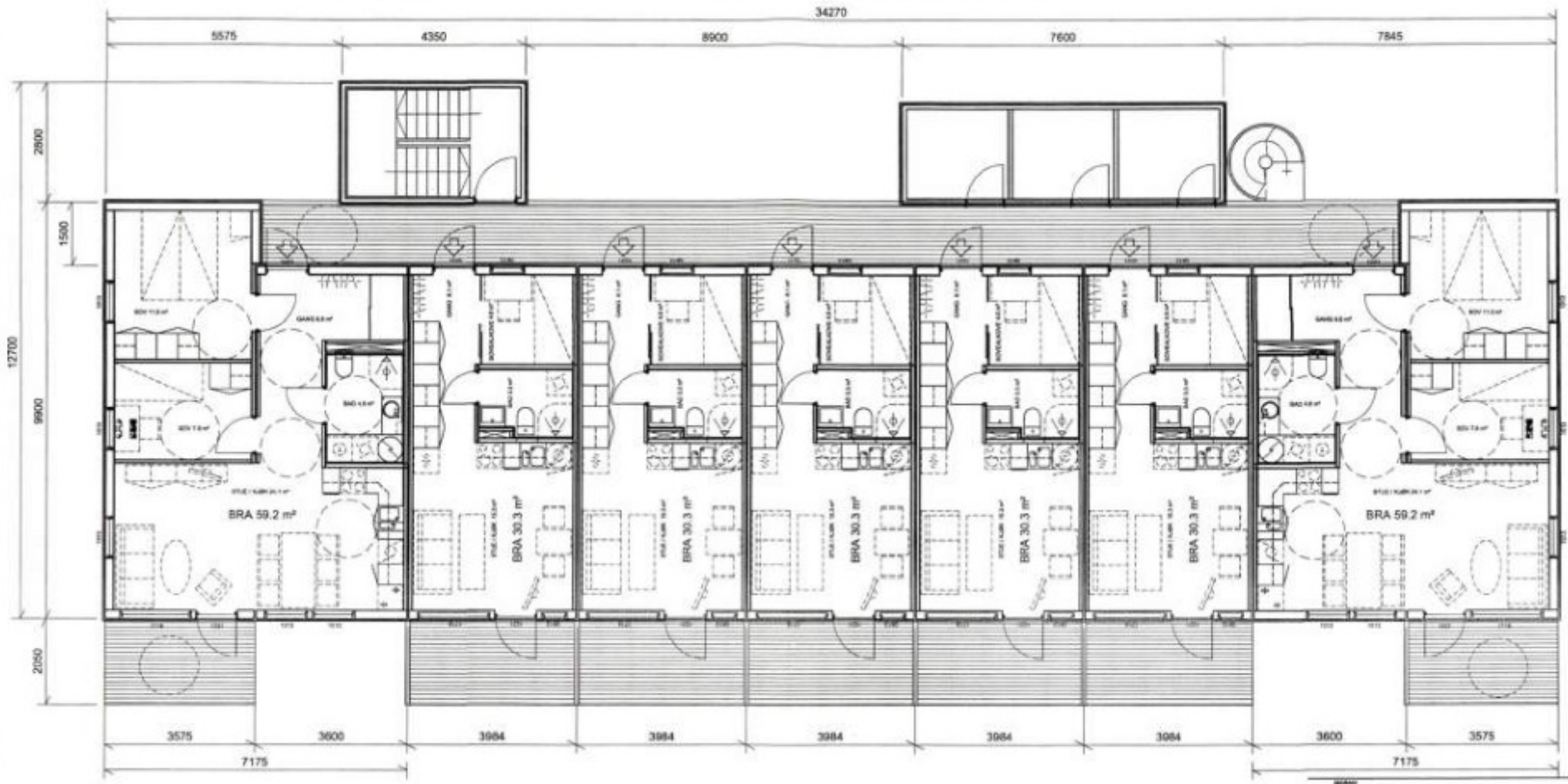
Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 1 og blokk 2**
GARASJEKJELLER

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder: .
Tegner: Sandsæterg
Dato: 2005-04-10
Mål: 1:200
g:\3-hf\prosjekt\05\solsikken\dak

Prosjektnr.: 650 xxx
Tegn.: 10
Rev.: B

E-2



A3

Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

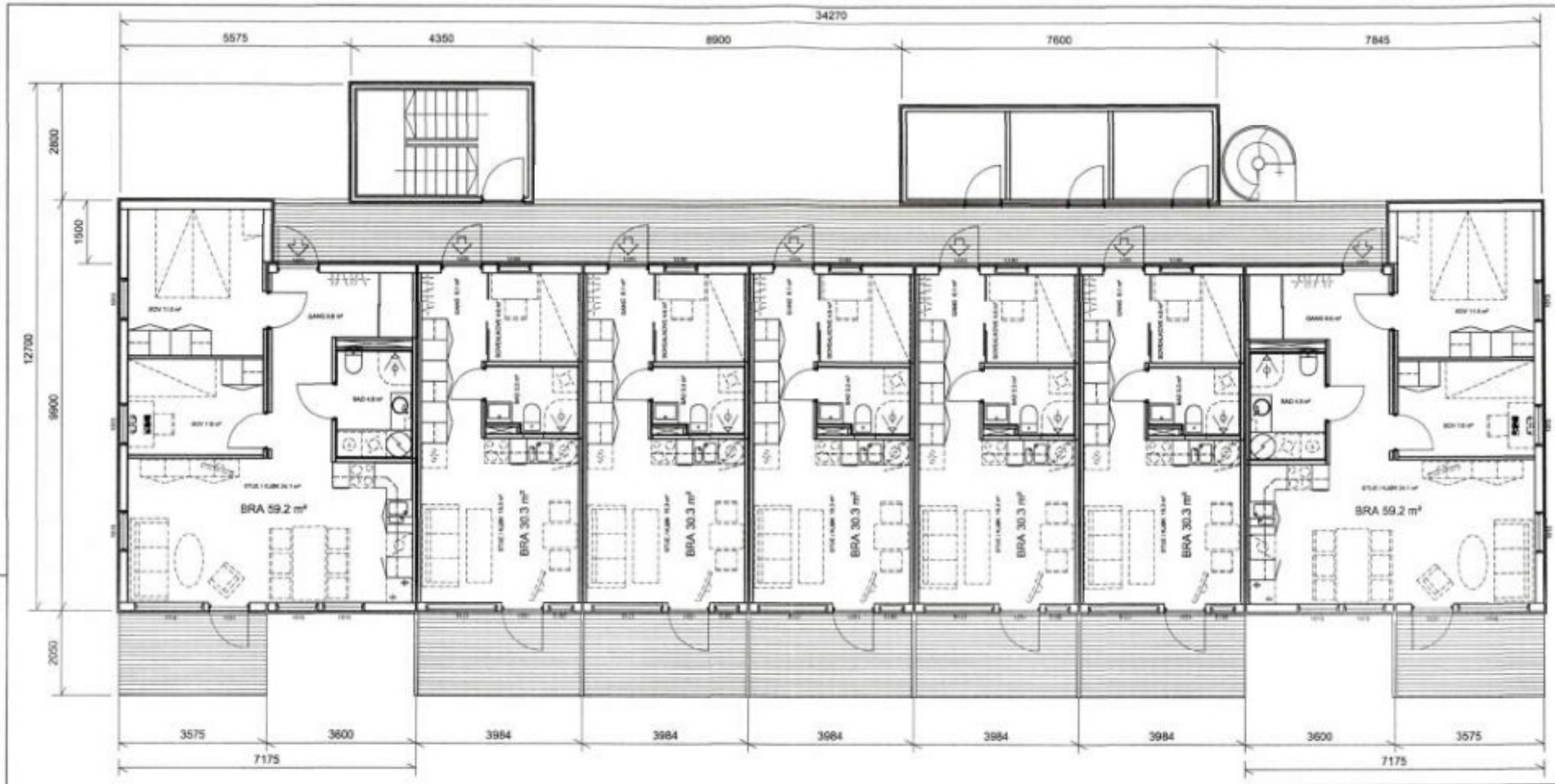
Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 1**
PLAN 1

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsæterg	Tegn.:	11
Dato:	2005-04-10	Rev.:	B
Mål:	1:100		

g:\3-hfp\prosjekt\05\solsikken\dak

E-3



A3

Nr.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag

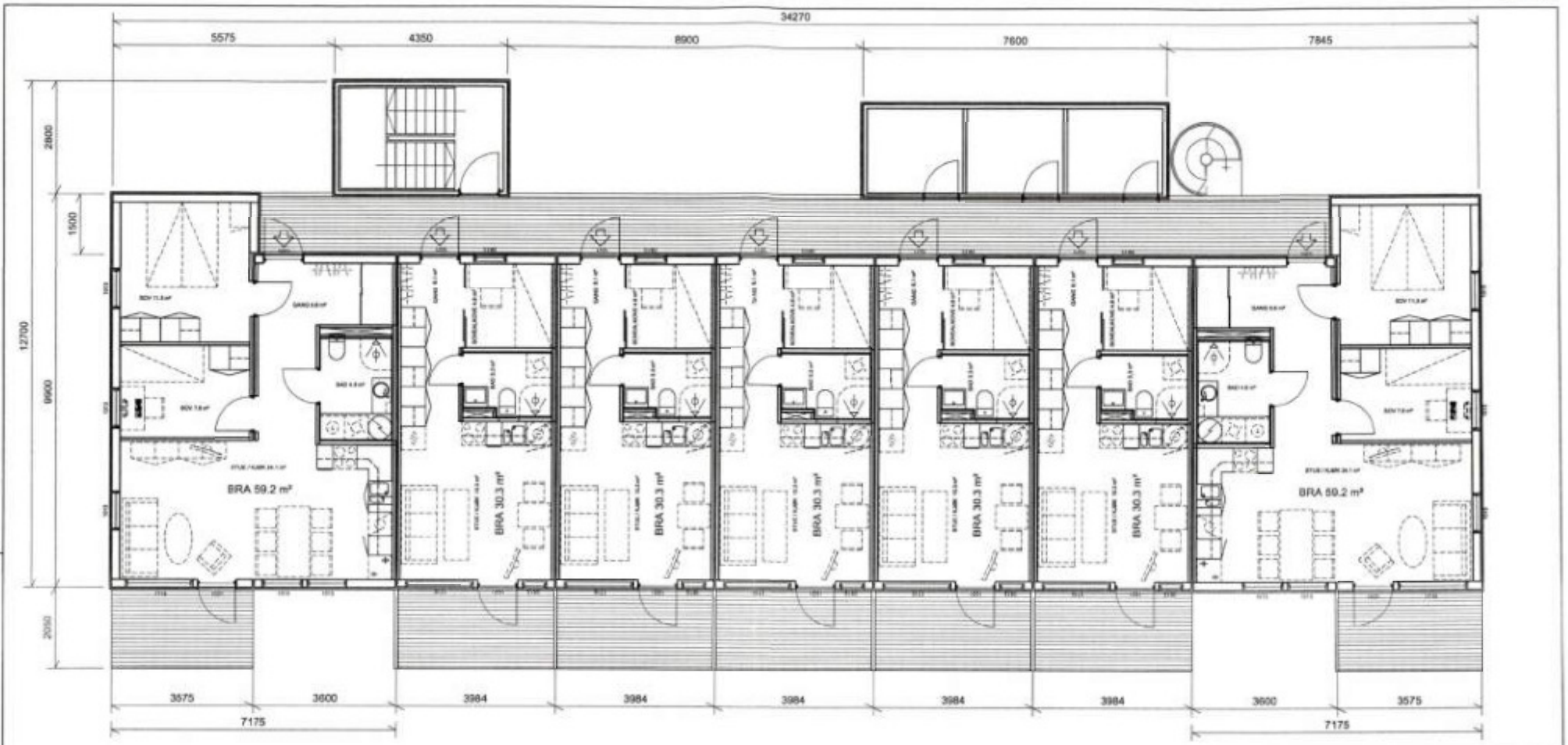
Innhold: **Blokk 1**
PLAN 2

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	660 xxx
Tegner:	Sandsaterg	Tegn.:	12
Dato:	2005-04-10	Rev.:	B
M&I:	1:100		

g:\3-hf\prosjekt\09\solsikken\dak

E-4



A3

Rev.	Dato	Tekst	Sign.

HUSFABRIKKEN
Bogavelen 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

SKANSKA

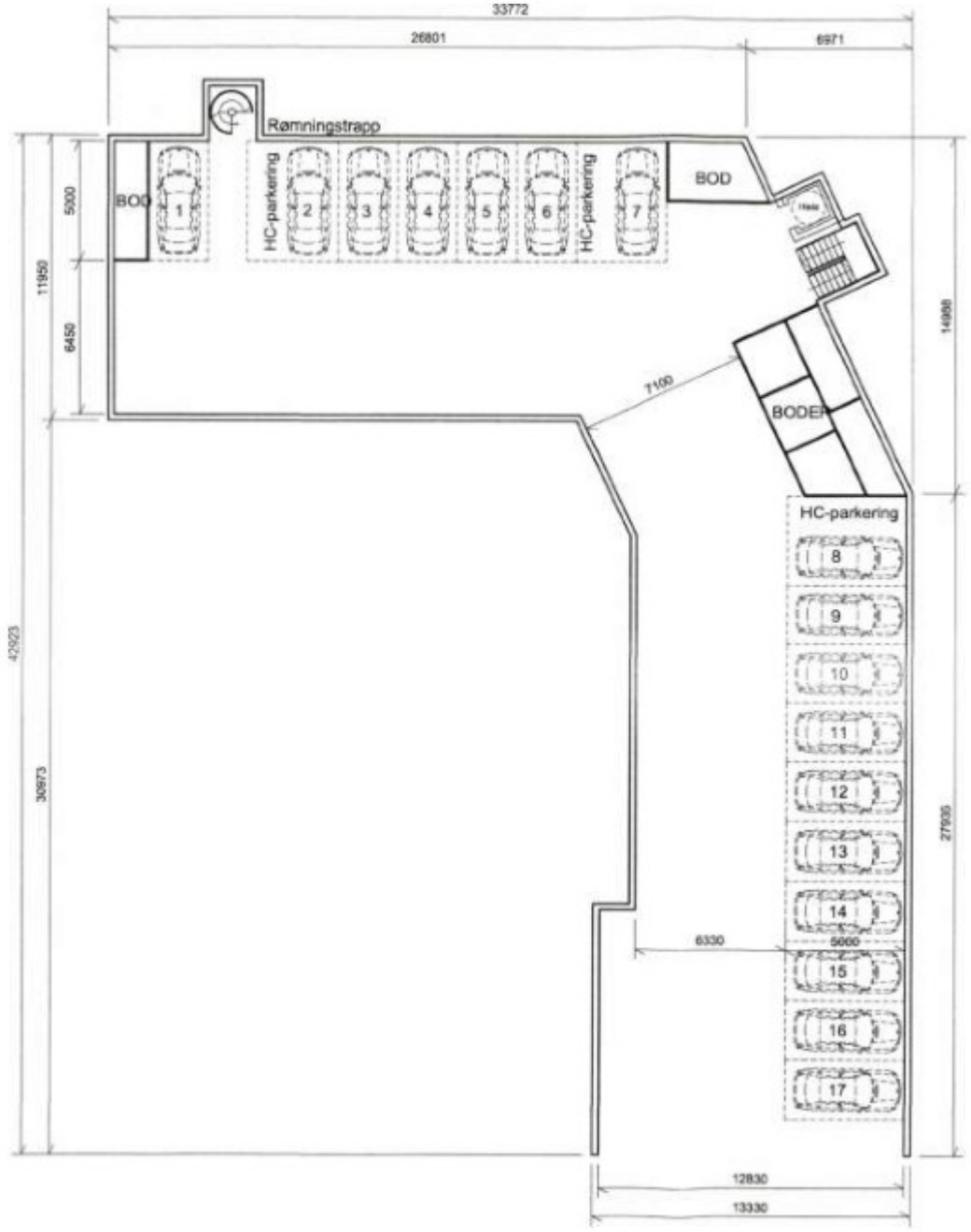
Tiltakshaver: ROBO Gartneritomta
Prosjekt: Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 1**
PLAN 3

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsataeg	Tegn.:	13
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:100	Rev.:	B

g:\3-hf\prosjekt\05\solsikken\dak

E-5



A3

Iår.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 2**
GARASJEKJELLER

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder: .
Tegner: Sandsateig
Dato: 2005-04-10
Mål: 1:200
g:\3-hfgprosjekt\05\solsikken\osk

Prosjektnr.: 650 xxx
Tegn.: 20
Rev.: B

E-6



A3

Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 2**
PLAN 1

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:		Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsaterg	Tegn.:	21
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:200	Rev.:	B

g:\3-Hf\prosjekt\03\fauosolsikken\dak

E-7

A3



Nr.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogavelen 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 2**
PLAN 2

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsaterg	Tegn.:	22
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:200	Rev.:	B

g:\3-Pdf\prosjekt\650\solsikken\dwk

E-8

A3



Nr.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogavalen 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

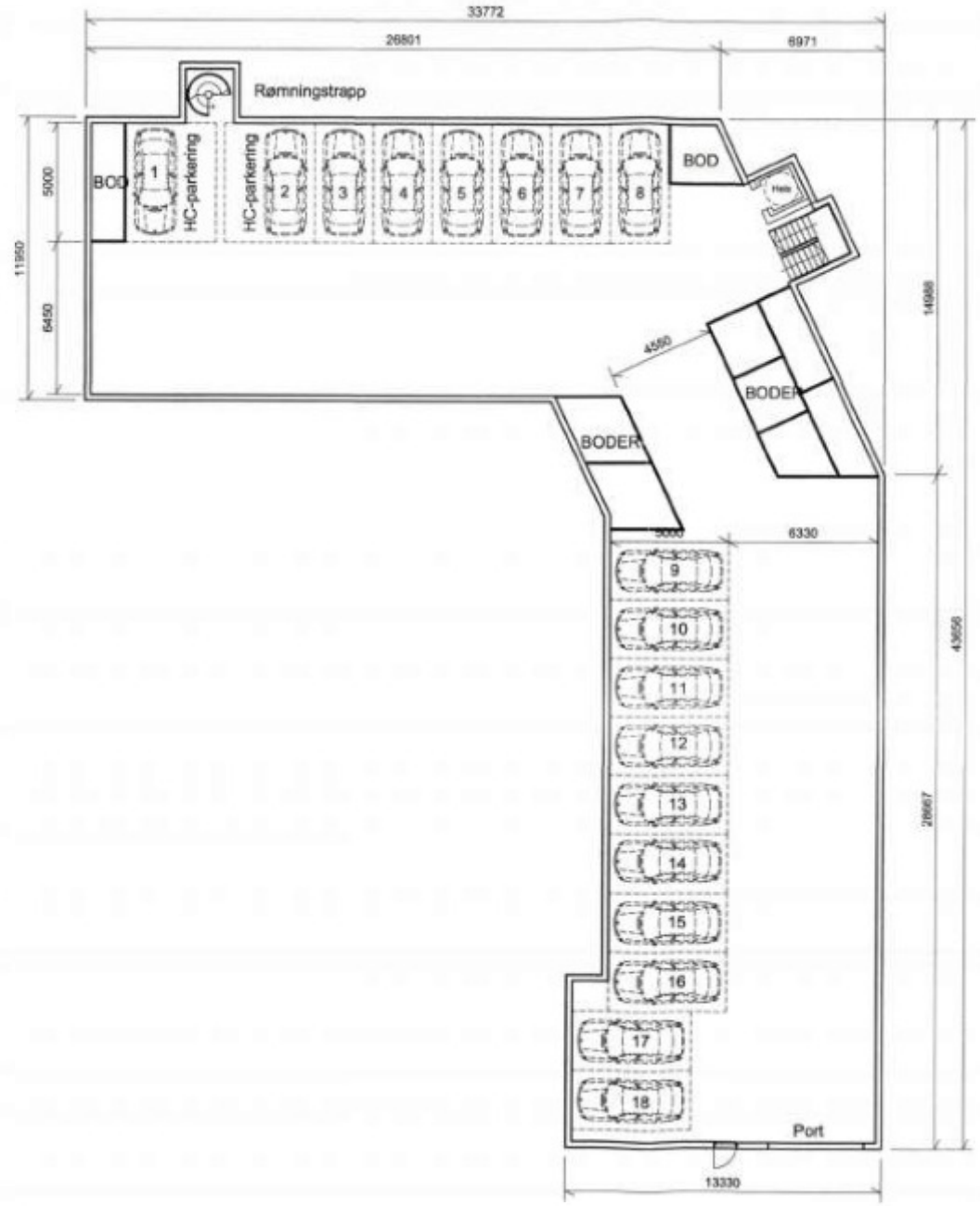
Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 2**
PLAN 3

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:		Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsatarg	Tegn.:	23
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:200	Rev.:	B

g:\3-hf\prosjekt\650\solsikken\dwk

E-9



A3

Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 3**
GARASJEKJELLER

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:		Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsaterg	Tegn.:	30
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:200	Rev.:	A

g:\3-hf\prosjekt\07\avl\blokk3\avl.dwg

E-10

A3



Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogavalen 24A
Servicebokx 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 3**
PLAN 1

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsaterg	Tegn.:	31
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:200	Rev.:	B

g:\3-mf\prosjekt\31\facistekkerr\dak

E-11

A3



Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 3**
PLAN 2

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsaterg	Tegn.:	32
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:200	Rev.:	B

g:\3-1\Fyrmejlek\320\tau\stblokk3.dwg

E-12

A3



Nr.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

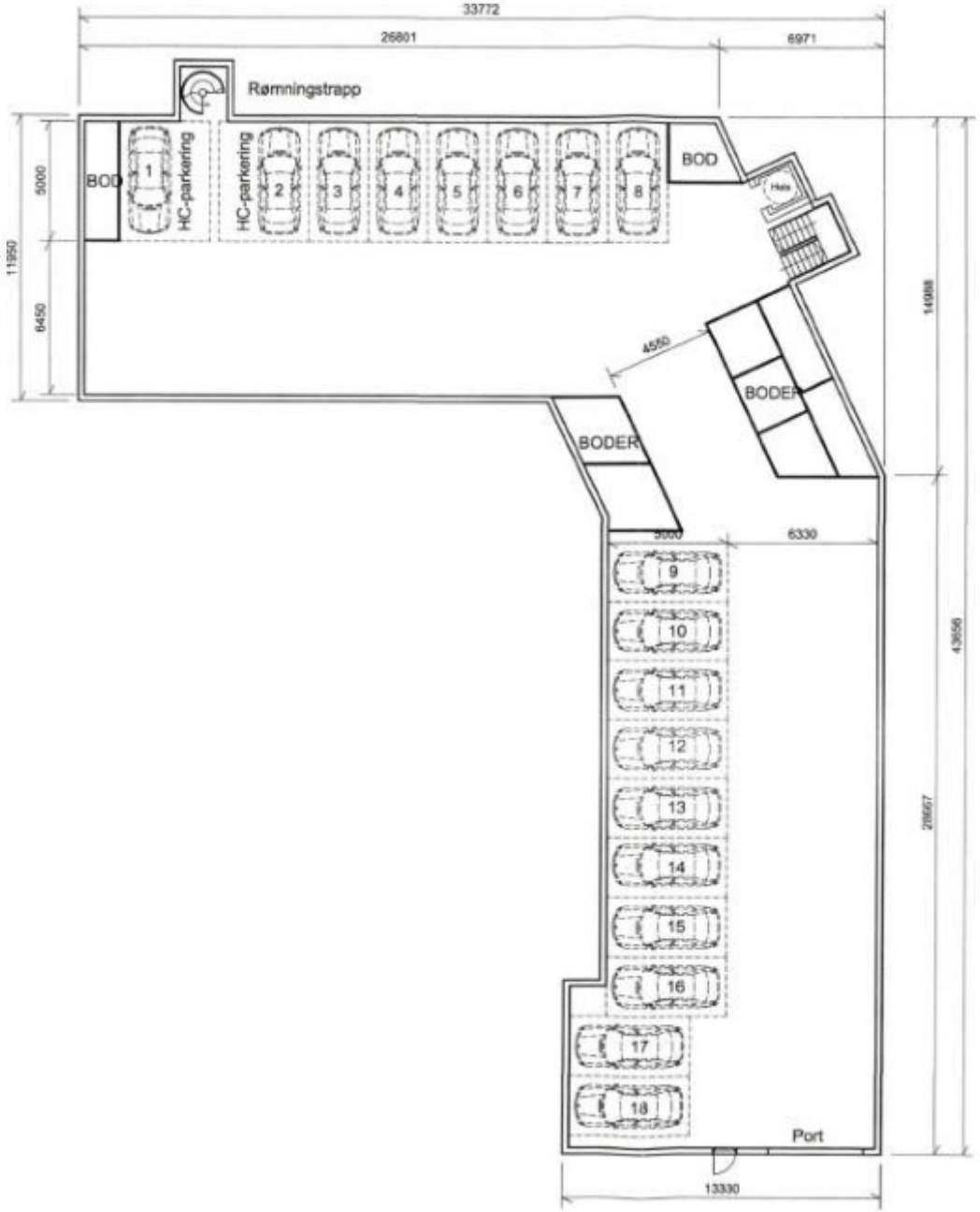
Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 3**
PLAN 3

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsaterg	Tegn.:	33
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:200	Rev.:	B

g:\3-1\Prosjekt\650\husfabrikken\dak

E-13



A3

Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 4**
GARASJEKJELLER

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsaterg	Tegn.:	40
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:200	Rev.:	A

g:\3-hfp\prosjekt\05\facadeblokk4.dwg

E-14

A3



Rev	Dato	Tekst	Sign

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 4**
PLAN 1

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsaterg	Tegn.:	41
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:200	Rev.:	B

g:\3-nf\prosjekt\05\facialliker\dak

E-15

A3



Iv.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 4**
PLAN 2

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsaterg	Tegn.:	42
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:200	Rev.:	B

g:\3-nfy\nvsjekt\05\tegnbkken\dwk

E-16

A3



Nr.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 4**
PLAN 3

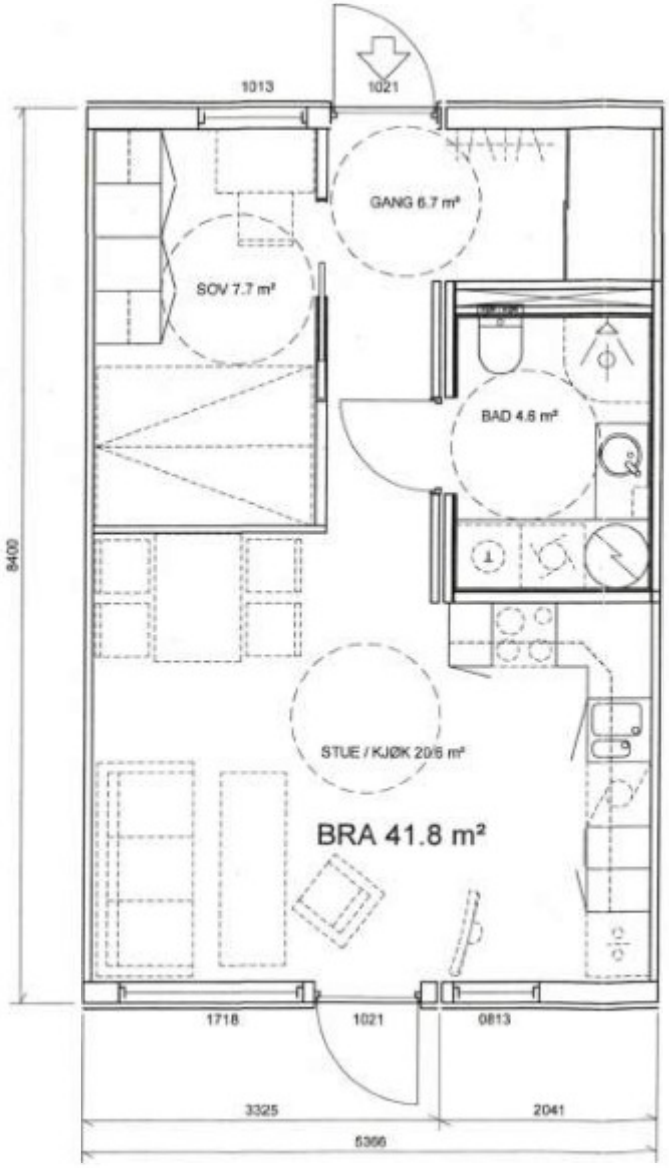
Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsæterg	Tegn.:	43
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:200	Rev.:	B

g:\3-hf\prosjekt\0\facsolsikken\dak

E29

A3



Iøv.	Dato	Tekst	Sign.
A	050606	Justert bad og kjøkken	

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogavelen 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **Plan 2-roms**

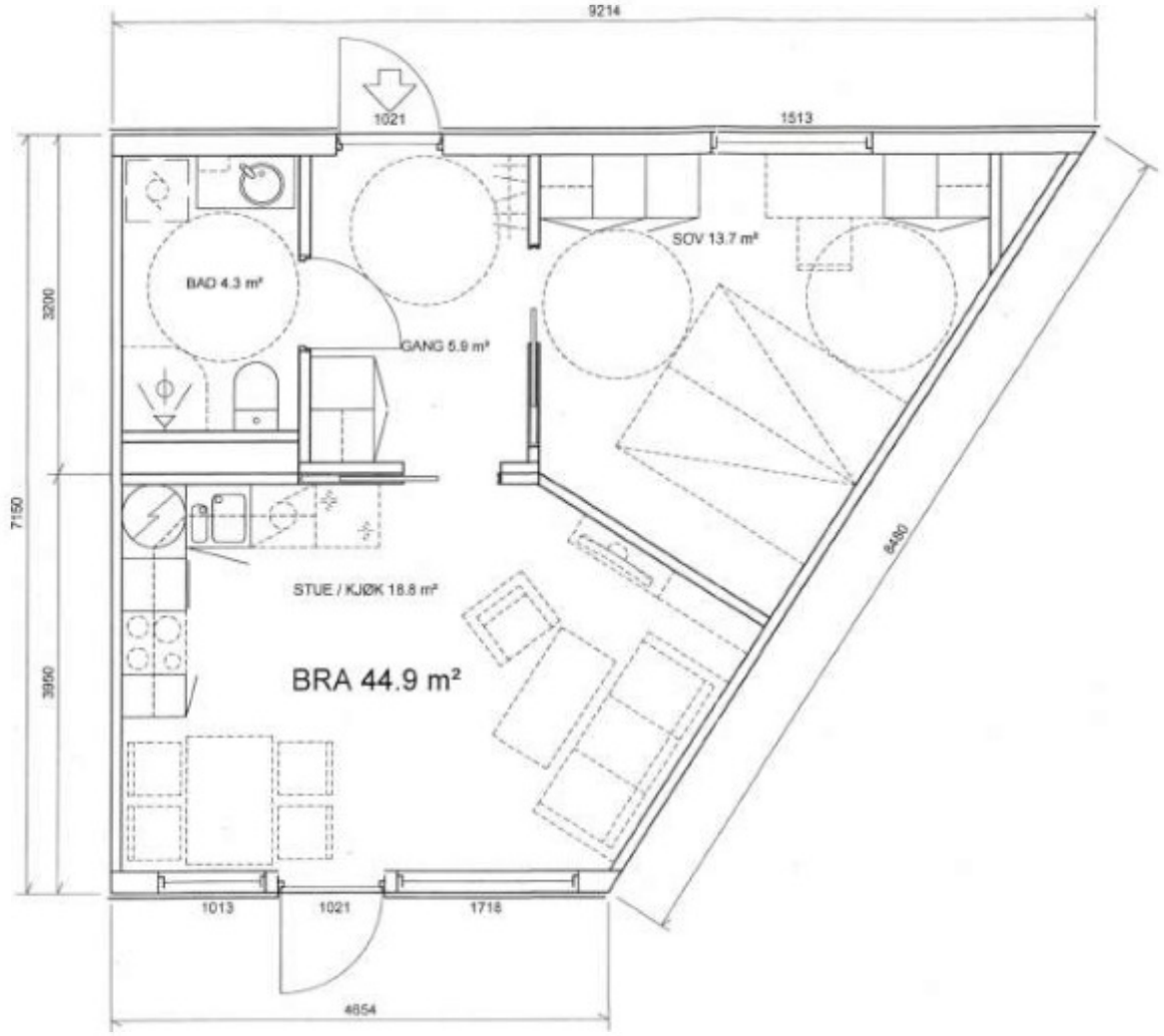
Tegningsgrad: FORELØPIG

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsaterg	Tegn.:	54
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:50	Rev.:	A

g:\3-hf\prosjekt\05\tarteblokken\dak

E-30

A3



Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogevalen 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **Plan 2-roms hjørne 1**

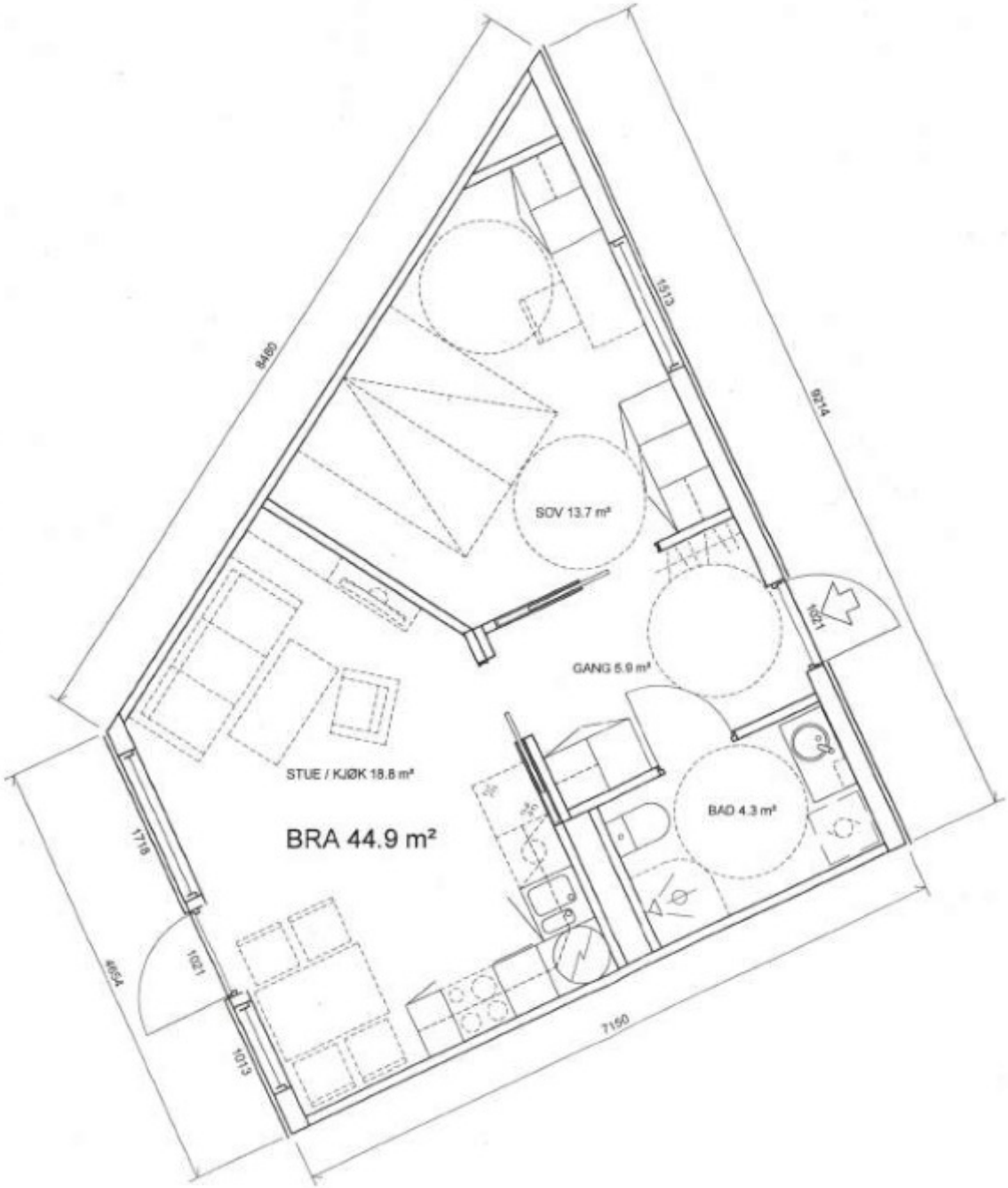
Tegningsgrad: FORELØPIG

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsaterg	Tegn.:	55
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:50	Rev.:	

g:\3-hfg\prosjekt\05\solsikken\dak

E-31

A3



Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver:
Prosjekt: ROBO Gartneritomta Solsikken Borettslag
Innhold: **Plan 2-roms hjørne 1**

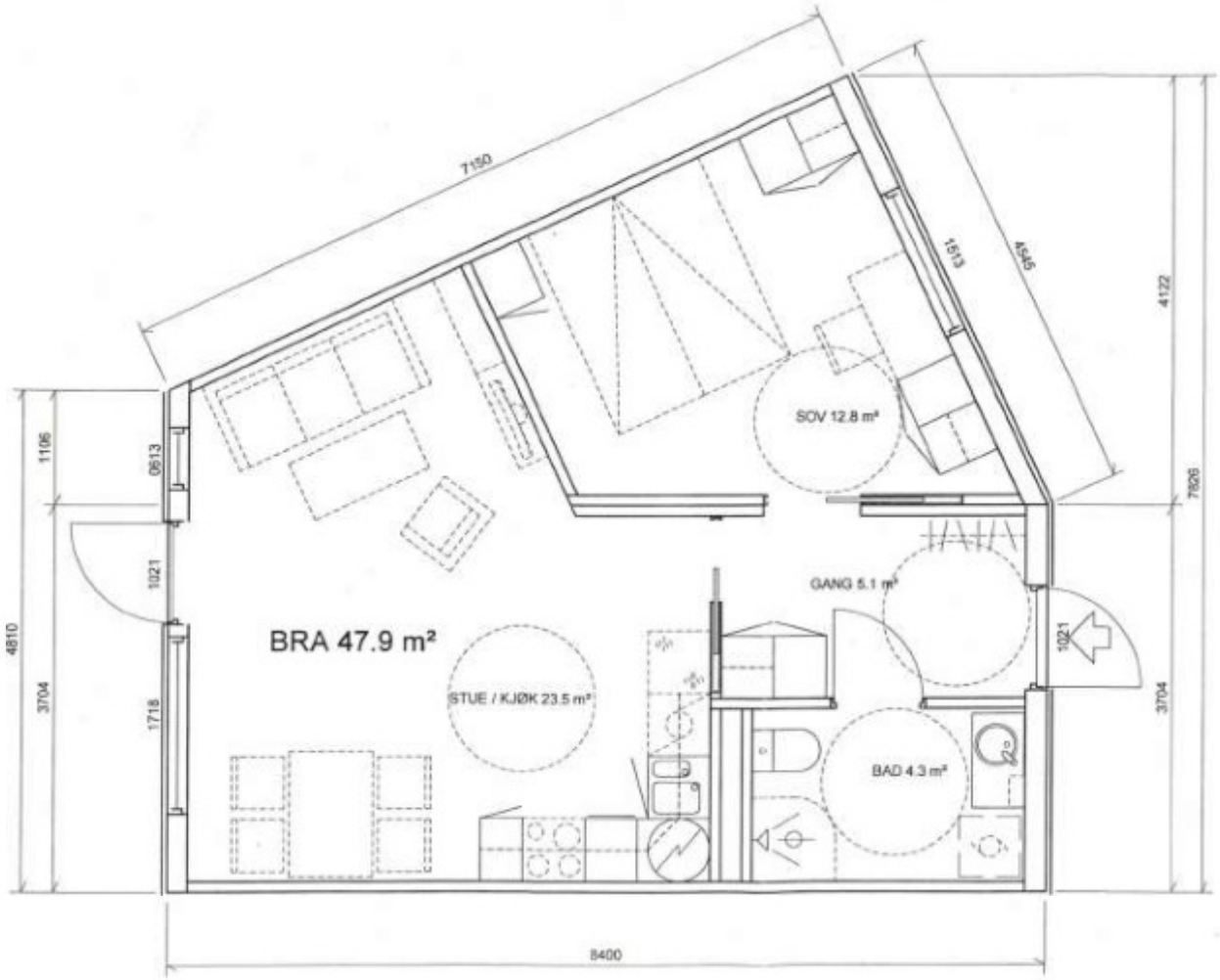
Tegningsgrad: FORELØPIG

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsaterg	Tegn.:	56
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:50	Rev.:	

g:\3-hf\prosjekt\650\skanskaskjer\dwg

E-32

A3



Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver: ROBO Gartneritomta
Prosjekt: Solsikken Borettslag
Innhold: Plan 2-roms hjørne 2

Tegningsgrad: FORELØPIG

Prosjektleder: .
Tegner: Sandsaterg
Dato: 2005-04-10
Mål: 1:50
g:\3-hf\prosjekt\05\solsikken\dak

Prosjektnr.: 650 xxx
Tegn.: 57
Rev.:

E34



3 - Roms



2 - Roms

Rev.	Dato	Tekst	Sign.

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01
www.husfabrikken.no

SKANSKA

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **3-roms og 2-roms-leiligheter**

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:		Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsaterg	Tegn.:	65
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:100	Rev.:	

g:\3-hf\prosjekt\28\solsikken\dwt\skjosth

E35



Hybel



2 - Roms hjørne 2



3 - Roms

Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01
www.husfabrikken.no

Tiltakshaver: ROBO
Gartneritomta
Solsikken Borettslag

Prosjekt:

Innhold: **Hybel, 3 - roms, 2 - roms hjørne 2**

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

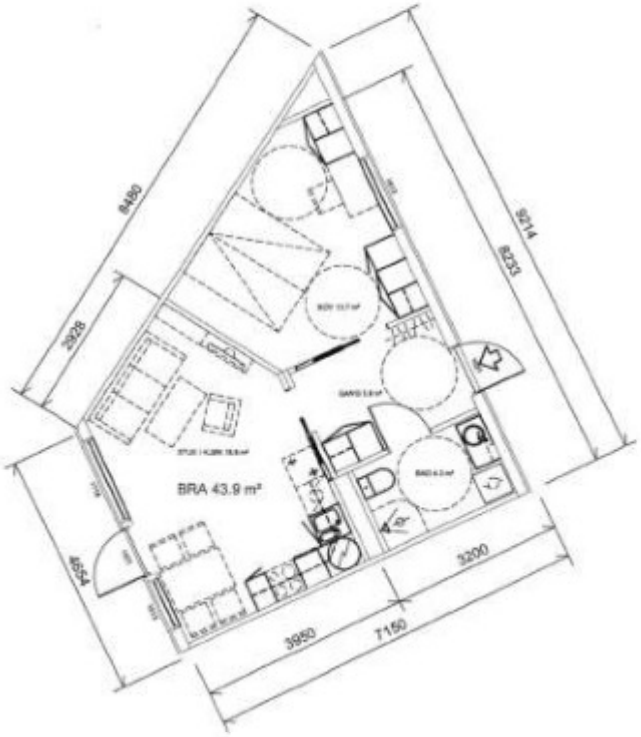
Prosjektleder:		Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsæterg	Tegn.:	66
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:100	Rev.:	

g:\3-hf\prosjekt\05\solsikken\dal\skjesett

E36



2 - Roms hjørne 1



2 - Roms hjørne 1

Nr.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

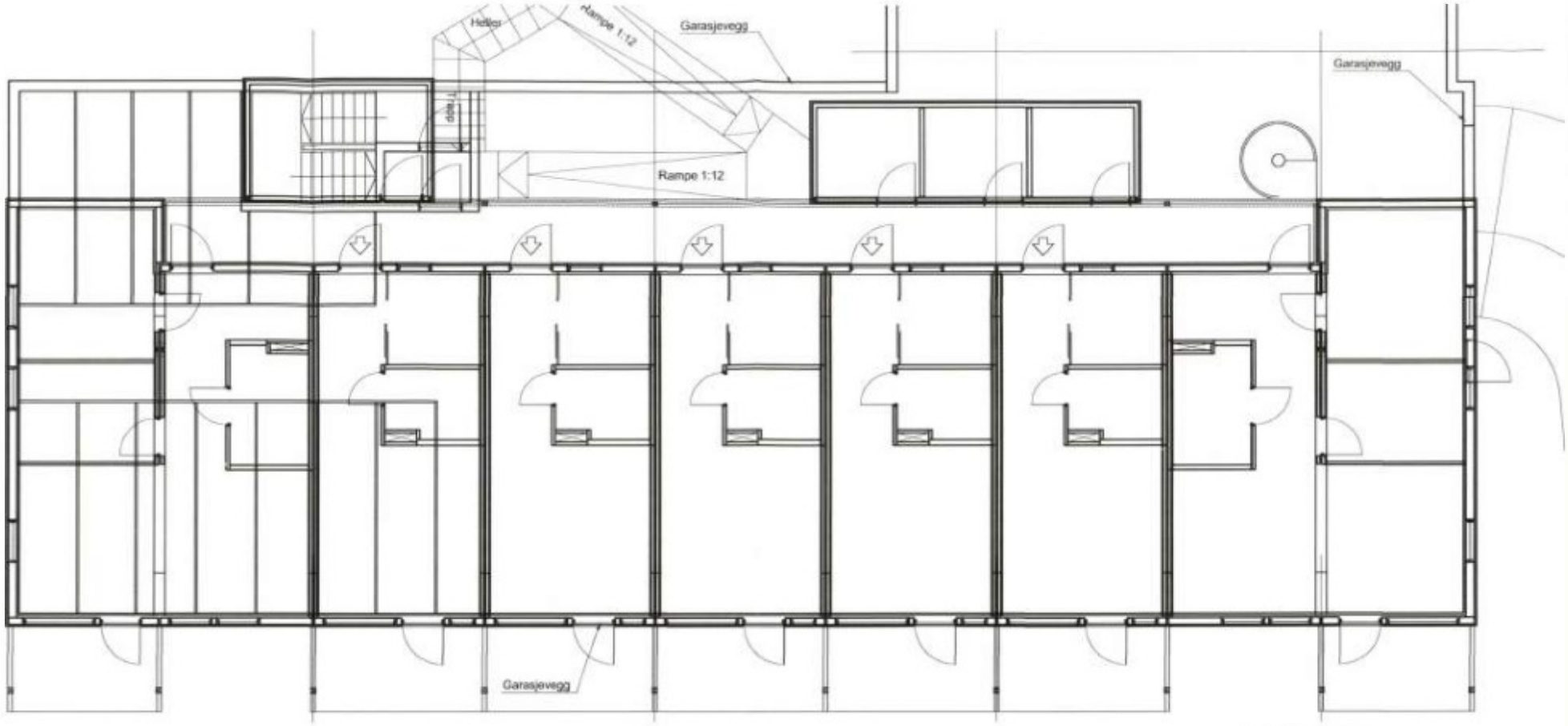
HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01
www.husfabrikken.no

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **2 - Roms hjørne 1**

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsaterg	Tegn.:	67
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:100	Rev.:	

g:\3-nf\prosjekt\07\eiksikken\dwt\skjesatt



A3

Rev.	Dato	Tekst	Sign.
A	051221	Ny P-kjeller	
B	060106	Endret navn på tegning	

HUSFABRIKKEN
Bogavsien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01
www.husfabrikken.no

SKANSKA

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: Blokk 1,
PLAN 1 med omriss av garasjekjeller

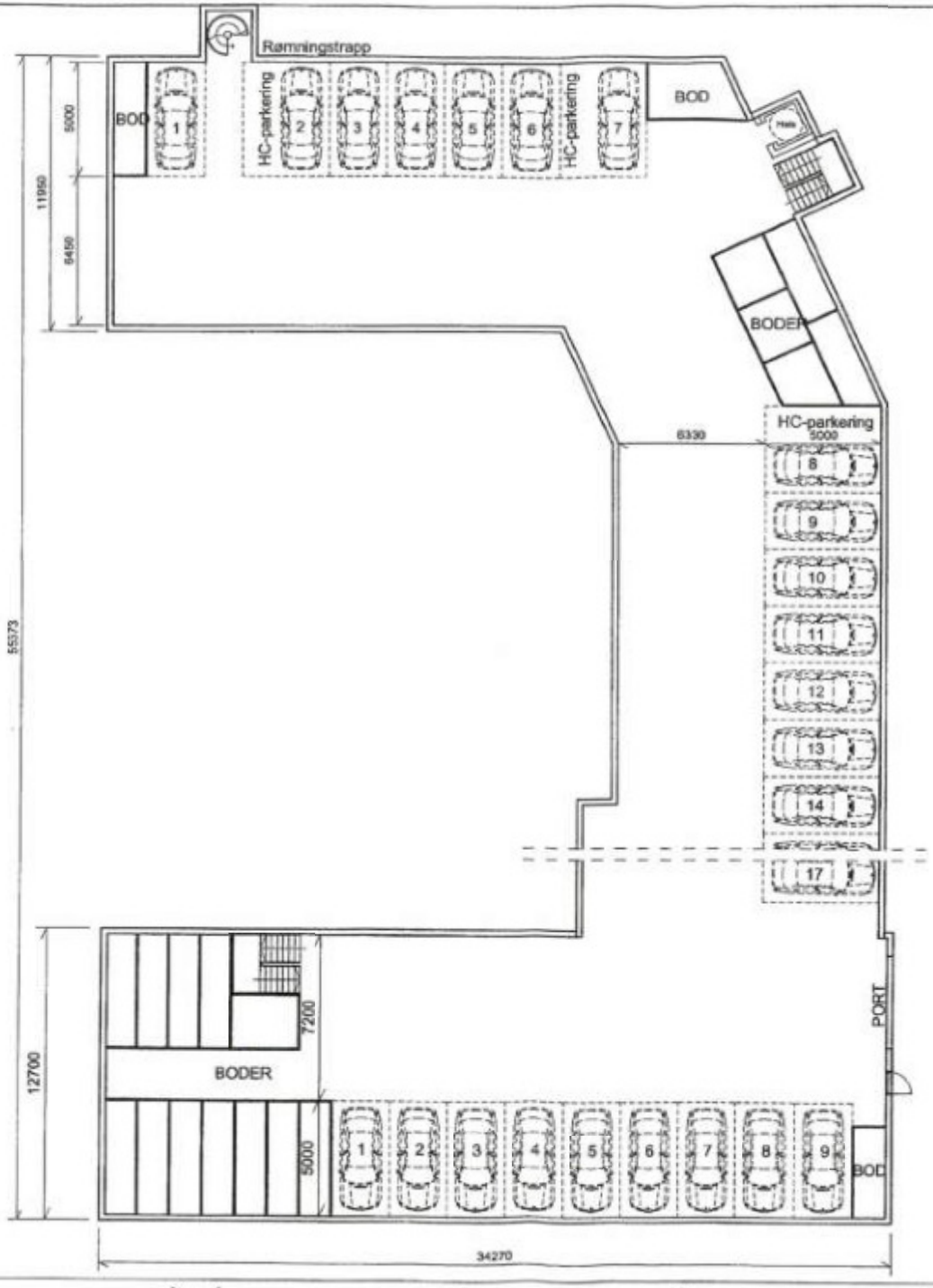
Tegningsgrad: ARBEIDSTEGNING

Prosjektleder:	Gjermo R.	Prosjektnr.:	650 128
Tegner:	Sandsæter S.	Tegn.:	1-08
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:100	Rev.:	B

g:\3-hfprosjekt\05\solsikken\dak

E-1

A3



Nr.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

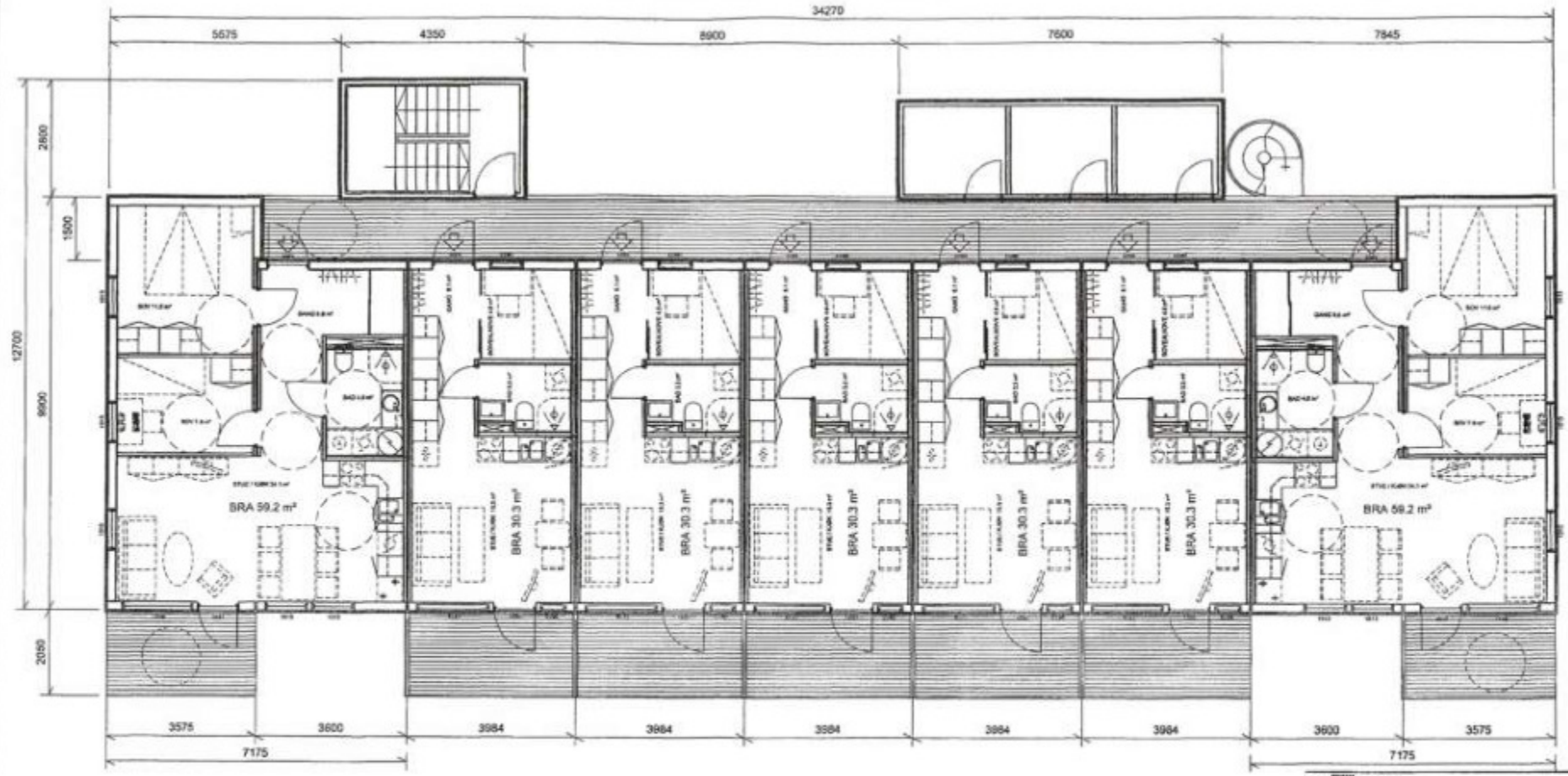
Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 1 og blokk 2**
GARASJEKJELLER

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsaterg	Tegn.:	10
Dato:	2005-04-10	Rev.:	B
Mål:	1:200		

g:\3-hf\prosjekt\05\skolekkern\tek

E-2



A3

Iss.	Dato	Takst	Sign.

HUSFABRIKKEN
Bogsveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

SKANSKA

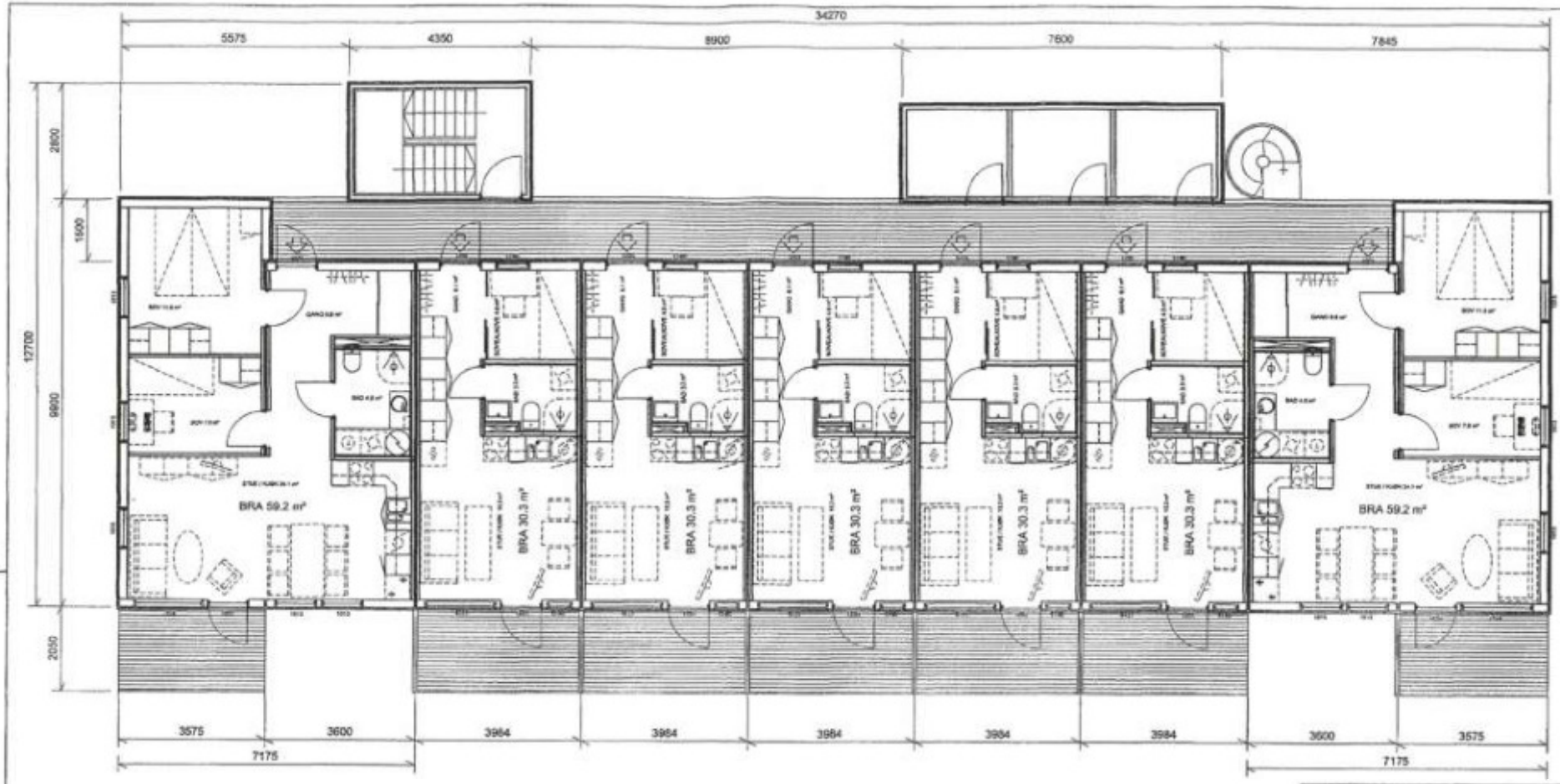
Tiltakshaver:
Prosjekt: ROBO Gartneritomta Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 1** **PLAN 1**

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder: .
Tegner: Sandsaberg
Dato: 2005-04-10
Mål: 1:100

Prosjektnr.: 650 xxx
Tegn.: 11
Rev.: B

E-3



A3

Rx	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogavelen 24A
Serviceboks 2520
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

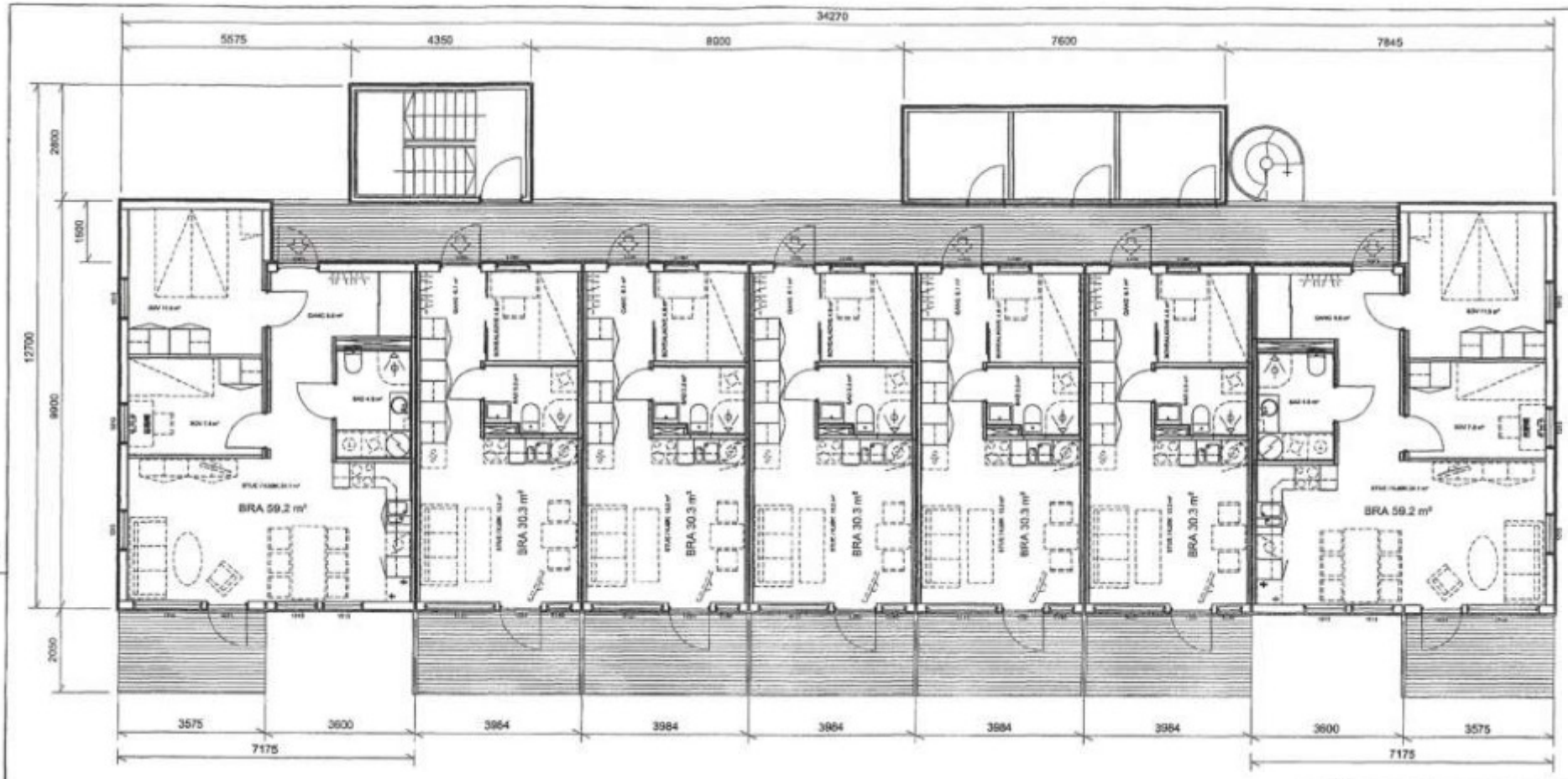
Tiltakshaver: ROBO Gartneritomta
Prosjekt: Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 1**
PLAN 2

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsætarg	Tegn.:	12
Dato:	2005-04-10	Rev.:	B
Mål:	1:100		

g:\3-fil\prosjekt\650\solsiktan\dak

E-4



A3

Ik.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver: ROBO Gartneritomta
Prosjekt: Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 1**
PLAN 3

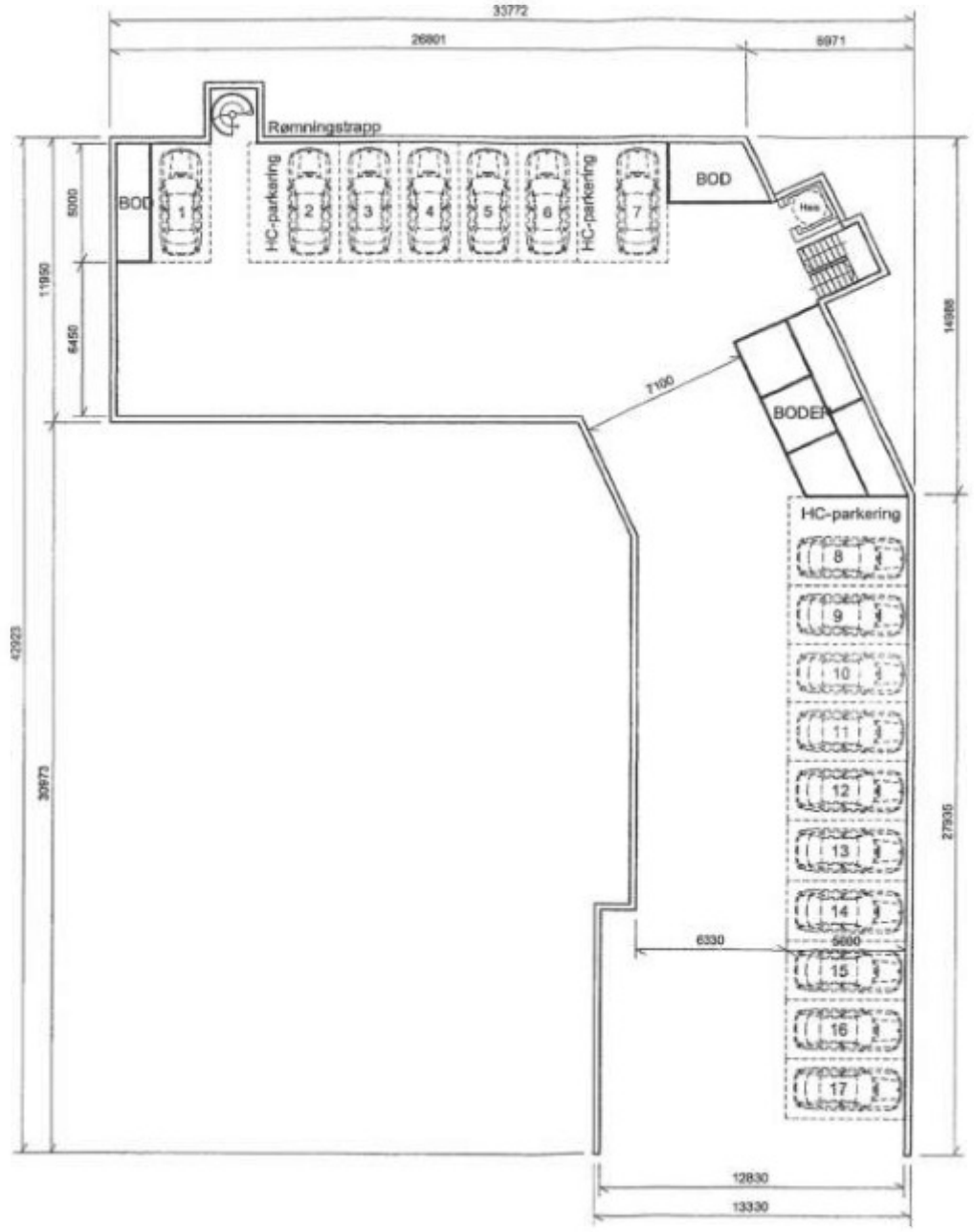
Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsaterg	Tegn.:	13
Dato:	2005-04-10	Rev.:	B
Mål:	1:100		

g:\3-hf\prosjekt\05\tegn\blokk1.dwg

E-5

A3



Nr.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

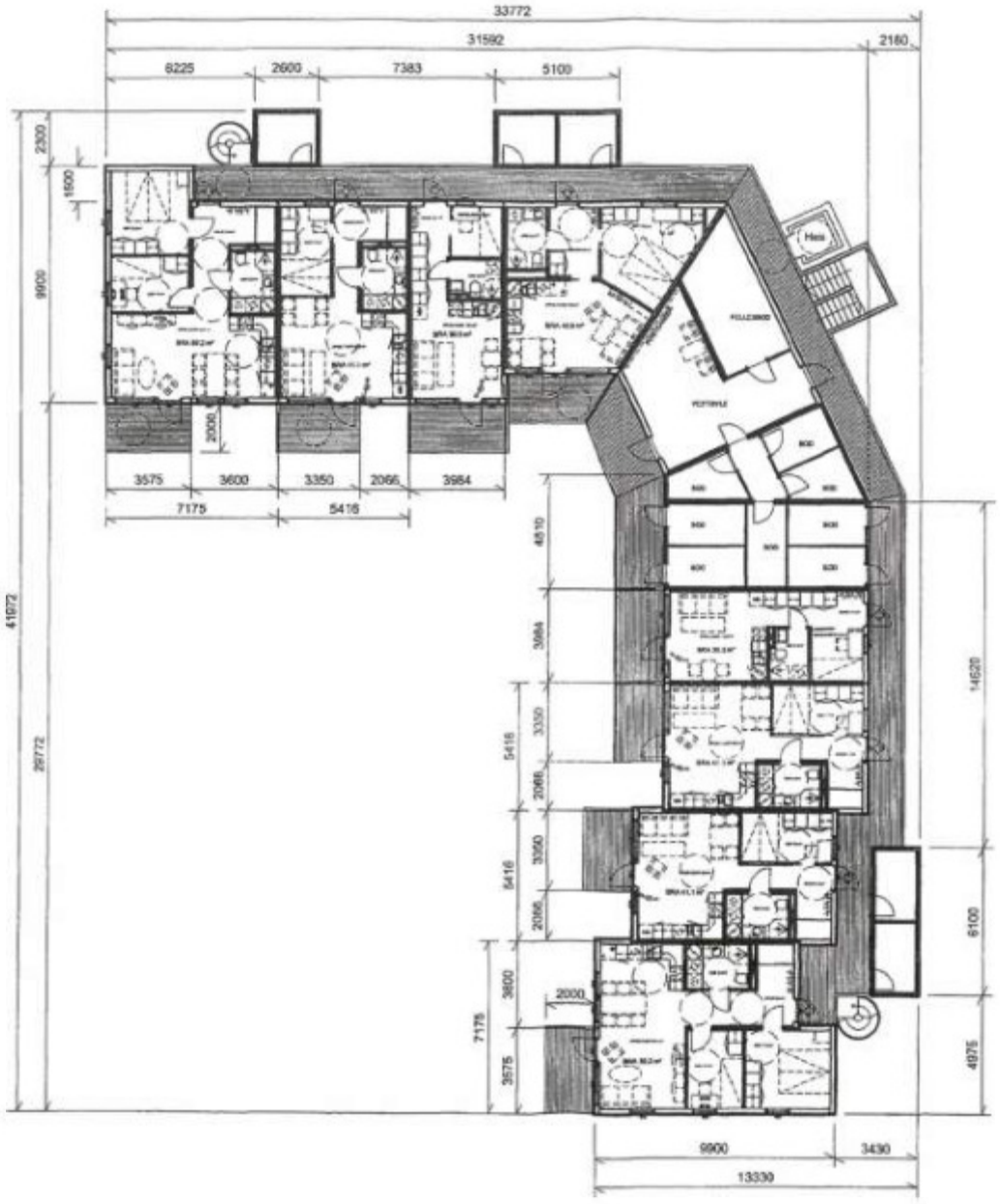
Tiltakshaver: ROBO Gartneritomta
Prosjekt: Solsikkan Borettslag
Innhold: **Blokk 2**
GARASJEKJELLER

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandseter	Tegn.:	20
Dato:	2005-04-10	Rev.:	B
Mål:	1:200		

g:\3-hf\prosjekt\650\arkitektbistand

E-6



A3

Iht.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogavelen 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 2**
PLAN 1

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder: .
Tegner: Sandsæterg
Dato: 2005-04-10
M/M: 1:200
g:\3-nfp\prosjekt\05\fabrikken\dwg

Prosjektnr.: 650 xxx
Tegn.: 21
Rev.: B

E-7

A3



Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon: 74 13 48 00
Telefax: 74 13 48 01

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 2**
PLAN 2

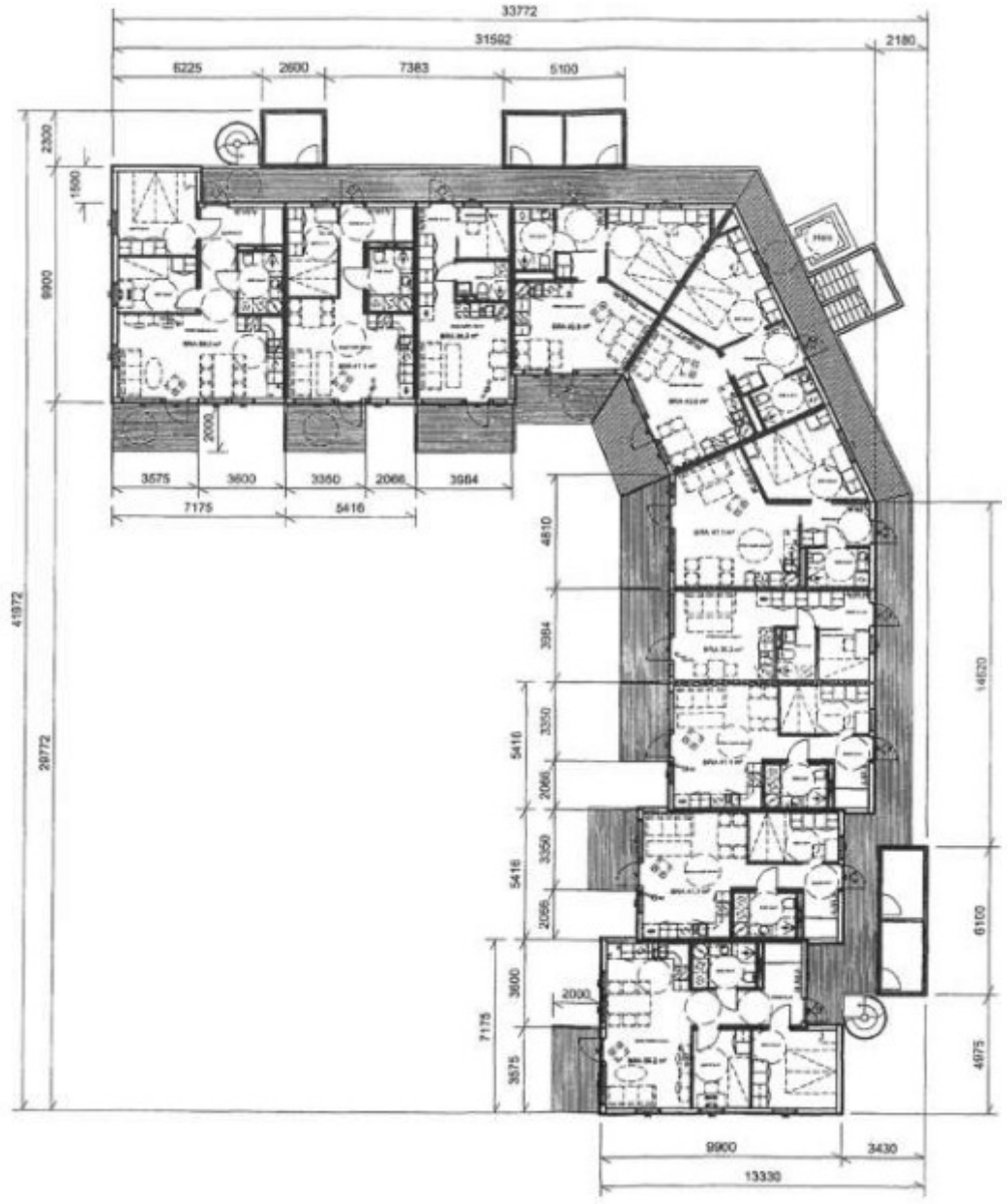
Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsaterg	Tegn.:	22
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:200	Rev.:	B

g:\3-mfprosjekt\22\arkitektarnr\dwg

E-8

A3



Nr.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Servicebox 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

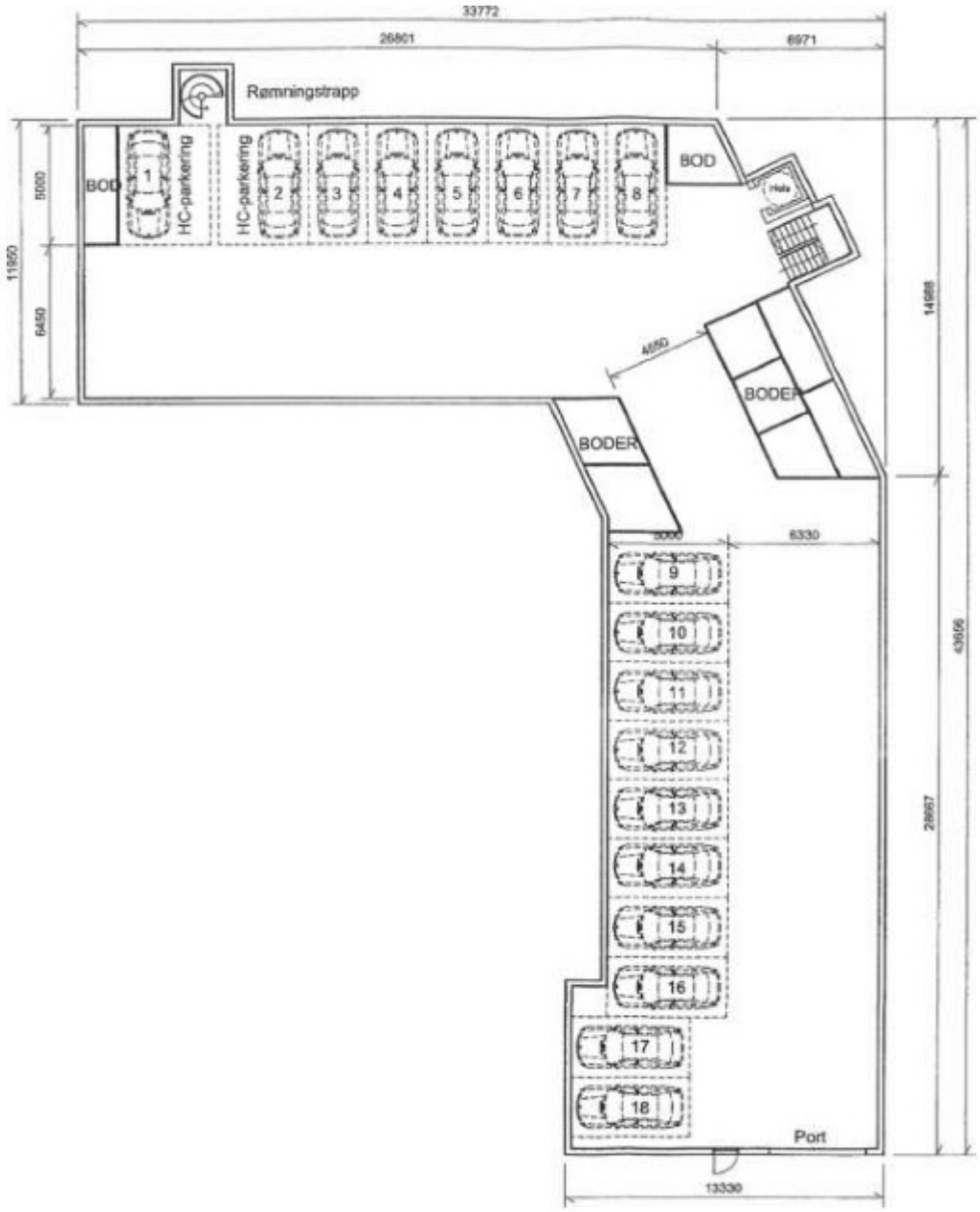
Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 2**
PLAN 3

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsaterg	Tegn.:	23
Dato:	2005-04-10	Rev.:	B
Mål:	1:200		

p:\3-hf\prosjekt\Tarnekkeriveien

E-9



A3

Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 3**
GARASJEKJELLER

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder: .
Tegner: Sandsaterg
Dato: 2005-04-10
Mål: 1:200
Prosjektnr.: 650 xxx
Tegn.: 30
Rev.: A

E-10



A3

Re	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogevalen 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 3**
PLAN 1

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsæterg	Tegn.:	31
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:200	Rev.:	B

g:\3-1\Fyrosjekt\03\Serviceboks\dwk

E-11

A3



Nr.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 3**
PLAN 2

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:		Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsaterg	Tegn.:	32
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:200	Rev.:	B

g:\3-mfprosjekt\05\arkitekt\arkplan

E-12



A3

Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

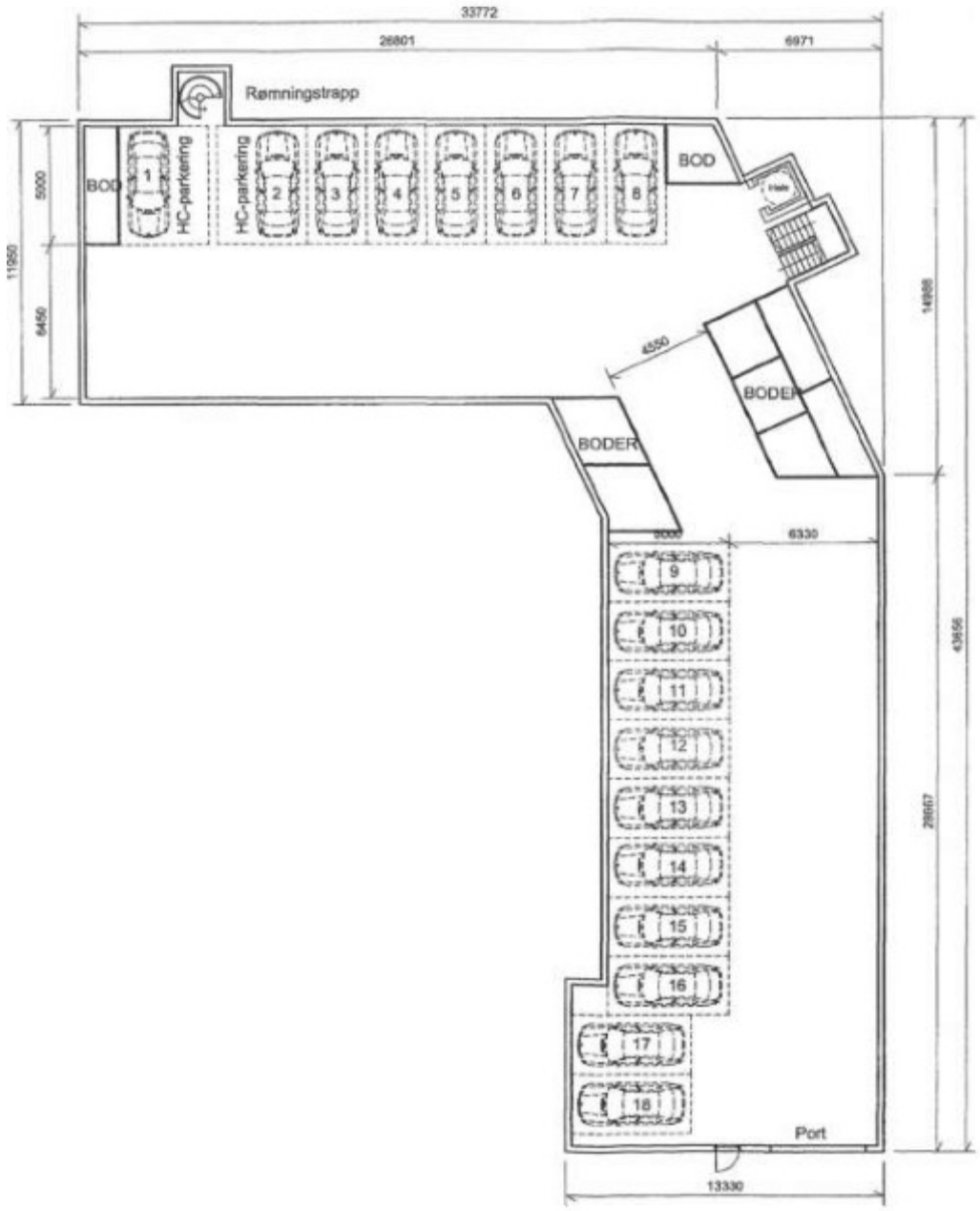
Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 3**
PLAN 3

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsberg	Tegn.:	33
Dato:	2005-04-10	Rev.:	B
Mål:	1:200		

g:\3-tf\prosjekt\05\solsikken\dwk

E-13



A3

Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 4**
GARASJEKJELLER

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsaterp	Tegn.:	40
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:200	Rev.:	A

g:\3-nfp\prosjekt\0\tegn\tegn\dwg

E-14



A3

Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 4**
PLAN 1

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsaterg	Tegn.:	41
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:200	Rev.:	B

g:\3-nf\prosjekt\07\arkitekt\plan

E-15



A3

Re.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogavoien 24A
Servicebokx 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 4**
PLAN 2

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsaterg	Tegn.:	42
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:200	Rev.:	B

g:\3-mfprosjekt\650xxxsanntax

E-16

A3



Nr.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 4**
PLAN 3

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:		Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsæterg	Tegn.:	43
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:200	Rev.:	B

g:\3-hf\prosjekt\650\arkitektfiler\dwg

E34



3 - Roms



2 - Roms

Nr.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01
www.husfabrikken.no

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **3-roms og 2-roms-leiligheter**

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:		Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsæterg	Tegn.:	65
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:100	Rev.:	

g:\3-hfprosjekt\05solsikken\dwk\ekjesvth

E35



Hybel



2 - Roms hjørne 2



3 - Roms

Nr.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01
www.husfabrikken.no

Tiltakshaver: ROBO
Gartneritomta
Prosjekt: Solsikken Borettslag
Innhold: **Hybel, 3 - roms, 2 - roms hjørne 2**

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

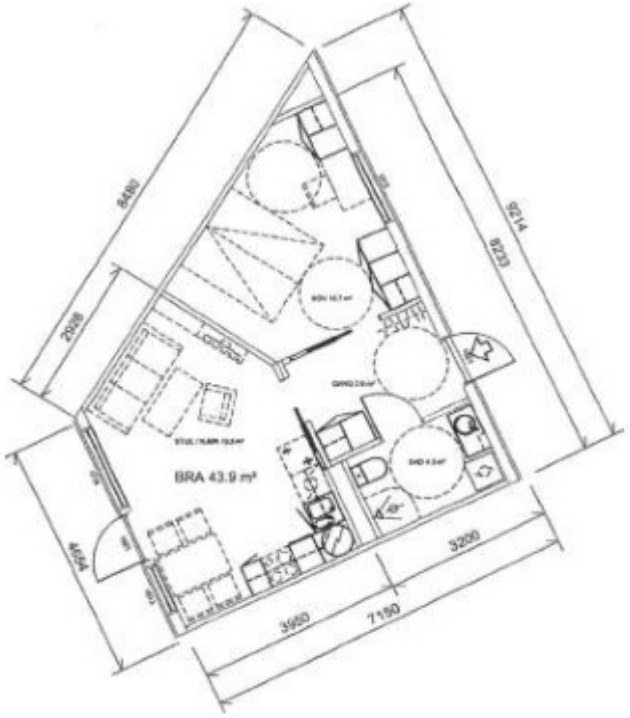
Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsaterg	Tegn.:	66
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:100	Rev.:	

g:\3-hf\prosjekt\03solsikken\tillatelsjon\

E36



2 - Roms hjørne 1



2 - Roms hjørne 1

fle.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

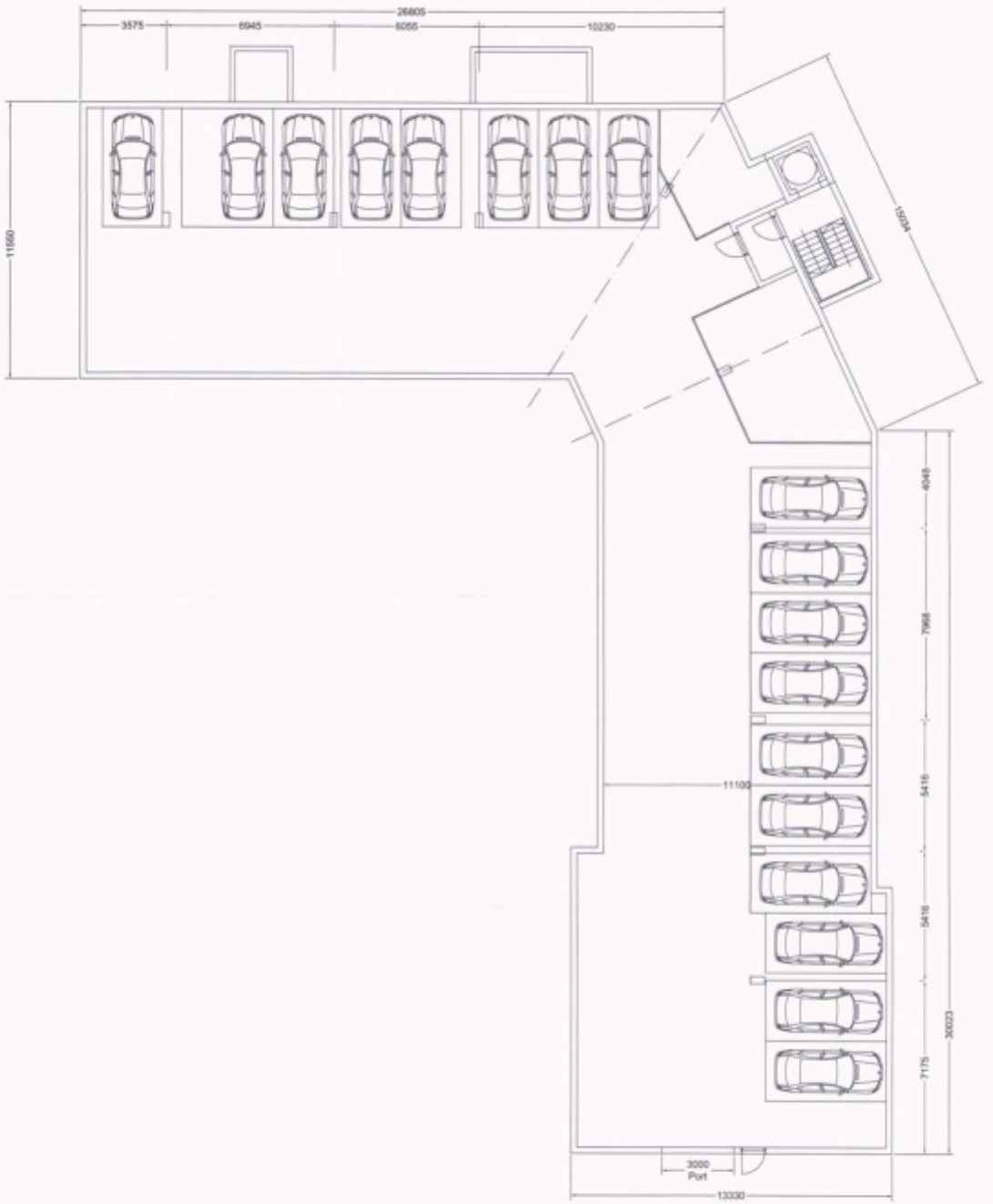
HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01
www.husfabrikken.no

Tiltakshaver: ROBO Gartneritomta
Prosjekt: Solsikken Borettslag
Innhold: **2 - Roms hjørne 1**

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:		Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsæterg	Tegn.:	67
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:100	Rev.:	

g:\3.nf\prosjekt\650\tiltak\tiltak\skjaseth



Nr.	Dato	Tekst	Sign.

ROMERIKE BOLIGBYGGERLAG

SOLSIKKEN BORETSLAG
Parkeringskjeller Blokk 3 og 4

Golvplan

RÅDGIVER BYGGETEKNIKK	articon – art in construction SVEN JARLS G. 2, 7713 STEINKJER TF: 74 16 10 47 Fax: 74 16 10 30	PROSJEKTNUMMER OPPDRAGSGIVER: -	TEGNINGSNR:	Foreløpig
		PROSJEKTERT/TEGNET: 2107	DATO: 180106	SIGN: Sotberg
			MÅLESTOKK: 1:100 (A1)	TEGNR: 2107-201

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



A3

Rev.	Dato	Tekst	Sign.

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01
www.husfabrikken.no

SKANSKA

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 3**
PLAN 1

Tegningsgrad: FORELØPIG

Prosjektleder:	Gjermo R.	Prosjektnr.:	650 128
Tegner:	Sandsæter S.	Tegn.:	3-08
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:100	Rev.:	

g:\3-hf\prosjekt\05\solsikken\dak

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



Nr.	Dato	Tekst	Sign.
A	060102	Endret møblering	
B	060106	Endret navn på leilighet	
C	060115	Påsatt markiser	

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogstadveien 244
Servicebutikk 2929
1128 Oslo/Hjem
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01
www.husfabrikken.no

Tilbudshaver: ROBO Gartneritomta Sokkelen Borettslag
Prosjekt:
Innhold: Bygg 2 PLAN 3

Tegningsgrunnl.: ARBEIDSTEGNING

Prosjektleder:	Sjonn R.	Prosjektnr.:	950 129
Tegner:	Sandbakker S.	Tegn.:	2-13
Dato:	2005-04-10	Rev.:	C
M/	1:100		

p:\n-fs\arabid\tnsdata\tnmat

A1

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS



Rev.	Dato	Tekst	Sign.
A	060102	Endret måleverdi	
B	060106	Endret navn på regning	
C	060110	Påført medidrawn	

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Slogenlien 2NA
Servicebokn. 2025
1125 Stavnger
Telefon: 74 13 48 00
Telefax: 74 13 48 01
www.huskjellaan.no

Tilbudsnavn:
Prosjekt: ROBO Gartnerløkka Sokkkvan Borettslag
Innhold: Blokk 3 PLAN 2

Tegningsgruppe: ARBEIDSTEGNING

Prosjektleder:	Gjems S.	Prosjektnr.:	650 128
Tegner:	Sandbakken S.	Tegn.:	2-12
Dato:	2005-04-10	Rev.:	C
Mål:	1:100		

p:\4-Huvuprkt\Husfabrikker\tak

A1

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning AS



A1

A 060102 Rampen innlagret, endret målestokk
B 060106 Endret navn på fagning
C 060113 Plassert modulraam

Nr	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

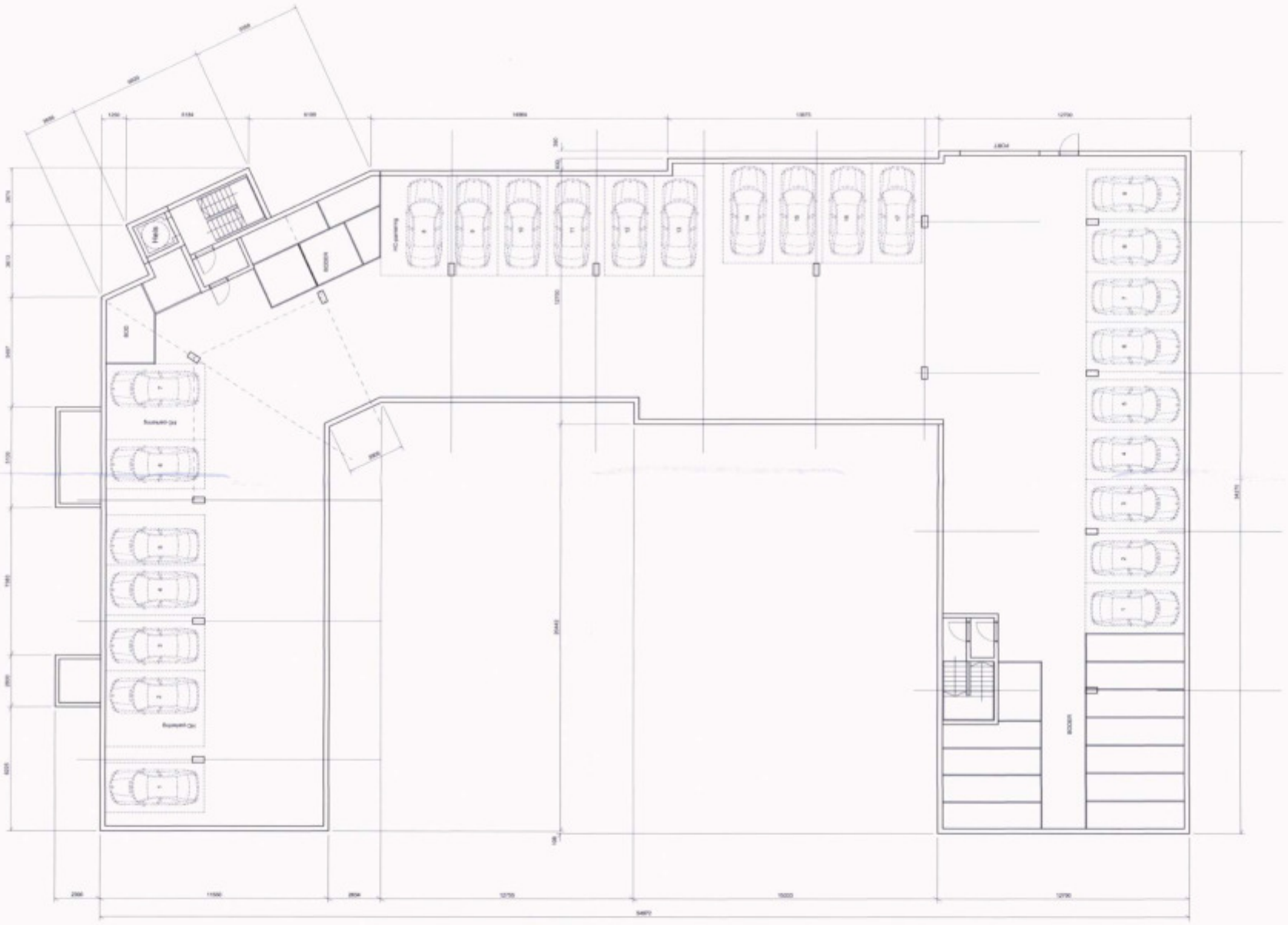
HUSFABRIKKEN
Bogenveien 29A
Servicebokks 2520
7139 Stavdal
Telefon: 74 13 48 00
Telefax: 74 13 48 01
www.huskonthaus.no

Tiltakshaver:
Prosjekt: ROBO Gartnerløkka
Sokkelkken Borettslag
Innhold: Bolig 2
PLAN 1

Tegningsgrupper: ARBEIDSTEGNING

Prosjektleder:	Gjerno K	Prosjektnr.:	650 128
Tegnet:	Sandbakken S.	Tegn.:	2-11
Dato:	2005-04-12		
Målt:	1:100	Rev.:	C

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



A. 051031 Ny P-kjeller, endret møllerrekk
B. 060106 Endret navn på tegning
C. 060112 Ny P-kjeller

Nr.	Dato	Tekst	Sign.

HUSFABRIKKEN
Bogstadveien 29A
Serviceboks 2020
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefaks 74 13 48 01
www.husfabrikken.no

SKANSKA

Tilbudsnavn:
Prosjekt: ROBO Gartnerhjemmet Solsiden Borettslag
Innhold: **Blokk 1 og blokk 2 GARASJEN (KJELLER**

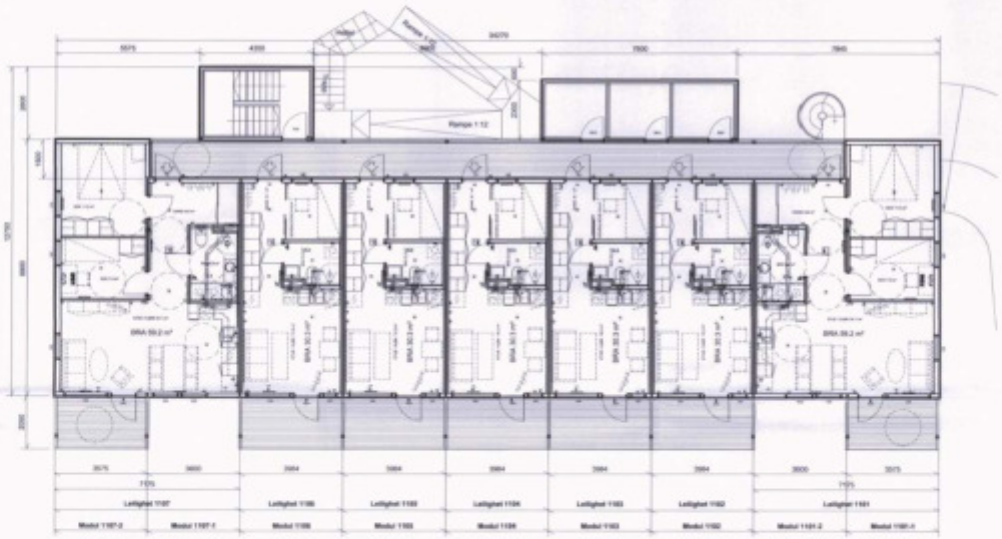
Tegningsgruppe: ARBEIDSTEGNING

Prosjektleder:	Sjarmo K.	Prosjektnr.:	4061 139
Tegner:	Sandvaeter S.	Tegn.:	1-10
Dato:	2005-04-18	Rev.:	C
Mål:	1:100		

p:\mf\prosjekt\husfabrikken\dwg

A1

0 50 100 Prøve: stemmelesonden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S


Rampe 1:12
Lavbro
Lavbro
Lavbro



A2

A 060108 Endret navn på tegning
B 060110 Påsatt modulnavn, endret størrelse på tegning
Nr Dato Tekst Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Rogaveien 24A
Servicebokс 2525
7728 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01
www.husfabrikken.no

Tiltakshaver
Prosjekt: **ROBO Gartnerløkkan Sotekhuset Borettslag**
Innhold: **Blokk 1 PLAN 2**

Tegningsgrad: ARBEIDSTEGNING

Prosjektleder: Gjerny K.
Tegnet: Sandsaune S.
Dato: 2005-04-10
Mål: 1:100

Prosjektnr.: 450 135
Tegn.: 1-12
Rev.: B

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



A2

A 060106 Endret navn på tegning
B 060110 Påsatt modulnavn, endret etternavn på tegning

Nr.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Roggeveien 29A
Sandvollveien 2525
1729 Sandvika
Telefon 74 10 48 00
Telefax 74 10 48 01
www.husfabrikken.no

Tiltakshaver:
Prosjekt: ROBO Gartnerisomta Solakken Borettslag
Innhold: Blokk 1 PLAN 3

Tegningsgrad: ARBEIDSTEGNING

Prosjektleder	Gjertrud B.	Prosjektnr.:	600 129
Tegnet	Sandvaatten S.	Tegn.:	1-13
Dato	2005-04-10	Rev.:	B
Målt	1:100		

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



A	051021	Ny P-kjeller, endret møtebloks	
B	060106	Endret navn på tegning	
C	060112	Ny P-kjeller	
Nr.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Rognmoen 24A
Servicebokс 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01
www.husfabrikken.no

Tiltakshaver: ROBO Gartnerhjemla Sollihøen Borettslag
Prosjekt:
Innhold: Blokk 2
Plan 1 med serlea
av garasjekjeller

Tegningsgruppe: ARKEKSTEGNING

Prosjektleder:	Gjems-S.	Prosjektnr:	650 126
Tegnet:	Sandsætter S.	Tegn.:	2-08
Dato:	2005-04-10	Rev.:	C
Mål:	1:100		

p:\1-Prosjekt\Husfabrikken\tek

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



A3

Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01
www.husfabrikken.no

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag

Innhold: **Blokk 3**
PLAN 2

Tegningsgrad: FORELØPIG

Prosjektleder:	Gjermo R.	Prosjektnr.:	650 128
Tegner:	Sandsæter S.	Tegn.:	3-12
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:100	Rev.:	

g:\3-hf\prosjekt\05\solsikken\dak

0 50 100 Plotet størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS



A3

Rev.	Dato	Tekst	Sign.

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01
www.husfabrikken.no

SKANSKA

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 3**
PLAN 3

Tegningsgrad: FORELØPIG

Prosjektleder:	Gjermo R.	Prosjektnr.:	650 128
Tegner:	Sandsæter S.	Tegn.:	3-13
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:100	Rev.:	

g:\3-hf\prosjekt\05\solsikken\dak

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



A3

Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogavelen 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01
www.husfabrikken.no

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag

Innhold: **Blokk 4**
PLAN 1

Tegningsgrad: FORELØPIG

Prosjektleder:	Gjermo R.	Prosjektnr.:	650 128
Tegner:	Sandsæter S.	Tegn.:	4-08
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:100	Rev.:	

g:\3-hf\prosjekt\05\solsikken\dak

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm
Dansk Scanning AS



A3

Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01
www.husfabrikken.no

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 4**
PLAN 2

Tegningsgrad: FORELØPIG

Prosjektleder:	Gjermo R.	Prosjektnr.:	650 128
Tegner:	Sandsæter S.	Tegn.:	4-12
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:100	Rev.:	

g:\3-hf\prosjekt\05\solsikken\dak

0 50 100 Plotet i størrelsesorden 1:1 er denne linjen 100 mm.
Dansk Scanning AS



A3

Rev.	Dato	Tekst	Sign.

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01
www.husfabrikken.no

SKANSKA

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 4**
PLAN 3

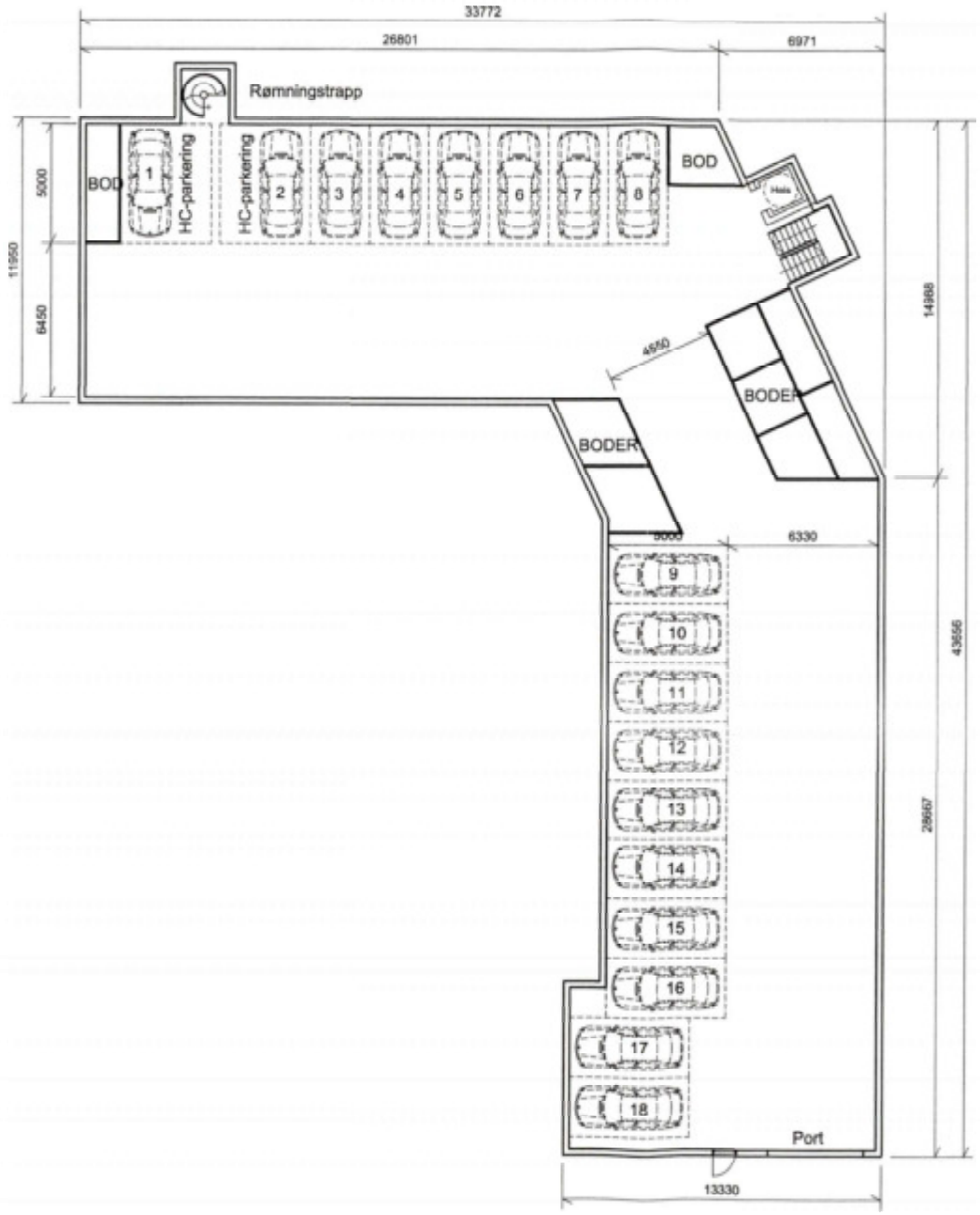
Tegningsgrad: FORELØPIG

Prosjektleder:	Gjermo R.	Prosjektnr.:	650 128
Tegner:	Sandsæter S.	Tegn.:	4-13
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:100	Rev.:	

g:\3-hfp\prosjekt\05\solsikkeridak

0 50 100 Prøve: størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning AS

E-9



A3

Nr.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 3**
GARASJEKJELLER

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	850 xxx
Tegner:	Sandsæterg	Tegn.:	30
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:200	Rev.:	A

g:\2-mfprosjekt\707\solsikken\dak

E-10

A3



Nr.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogavaien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 3**
PLAN 1

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	*Prosjektnr.:*	650 xxx
Tegner:	Sandsaterg	Tegn.:	31
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:200	Rev.:	B

g:\3-mf\prosjekt\031\acsolsikken\dak

E-11

A3



Nr.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 3**
PLAN 2

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsaterg	Tegn.:	32
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:200	Rev.:	B

p:\3-mforsjekt\07\arkitektarn\tas

E-12



A3

Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

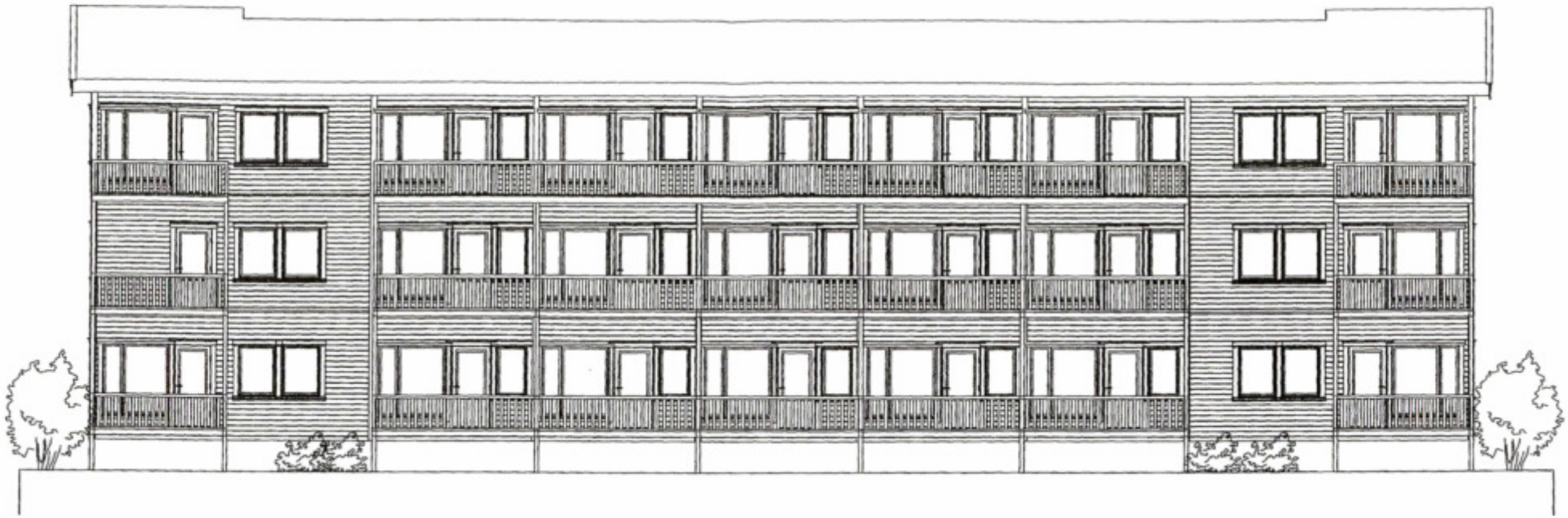
Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **Blokk 3**
PLAN 3

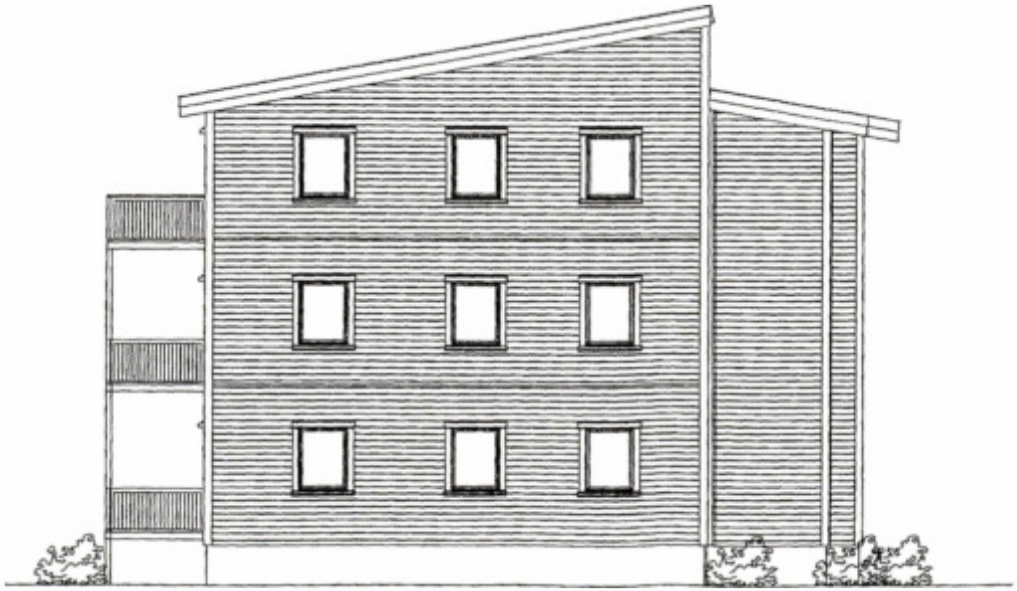
Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsæterg	Tegn.:	33
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:200	Rev.:	B

g:\3-mf\prosjekt\05\solsikken\dak

E-1





Nr.	Dato	Tekst	Sign.

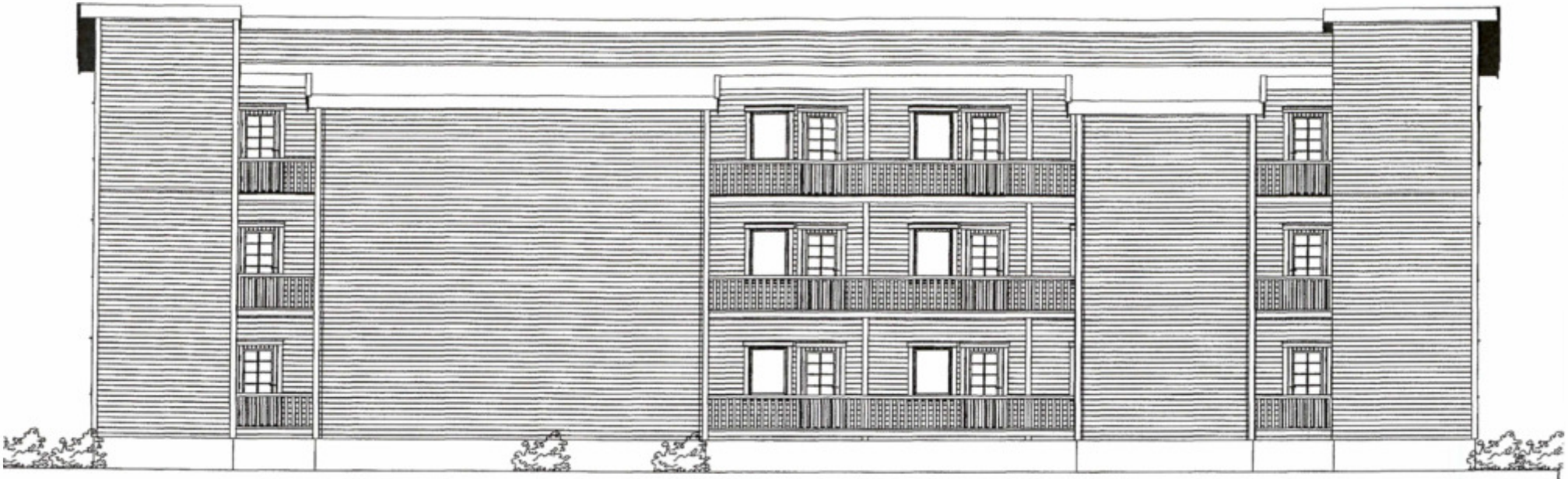
SKANSKA

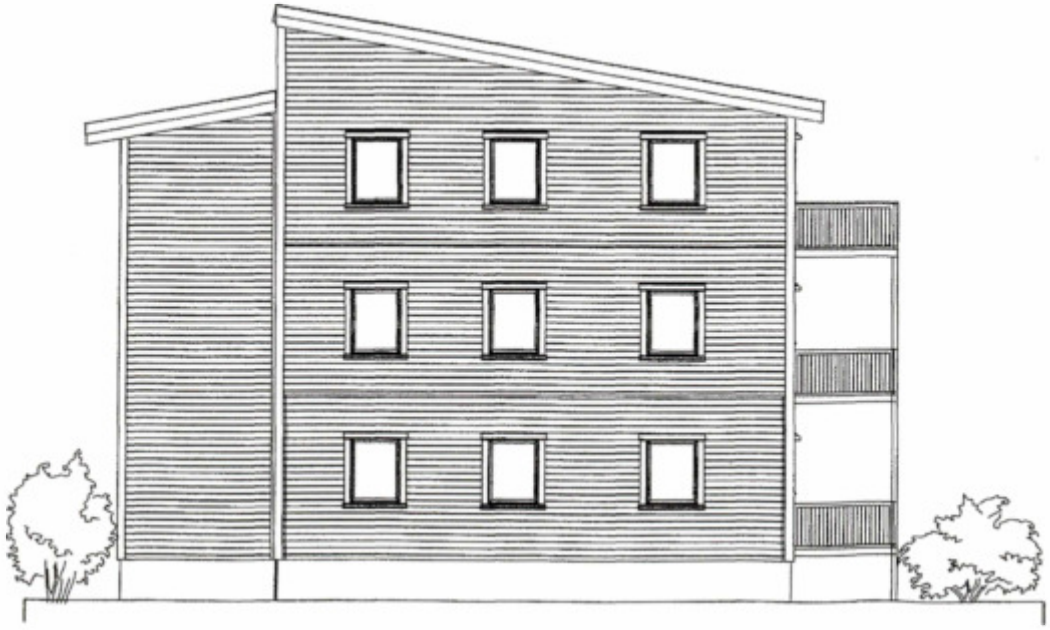
HUSFABRIKKEN
Bogavelen 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer

Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver:	ROBO
Prosjekt:	Gartneritomta Solsikken Borettslag
Innhold:	Blokk 1 FASADER
Tegningsgrad:	RAMMETILLATELSE
Prosjektleder:	.
Tegner:	sj
Dato:	2005-04-10
Mål:	1:1
Prosjektnr.:	650 xxx
Tegn.:	14
Rev.:	

E-19





Rev	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Servicebokis 2525
7729 Steinkjer

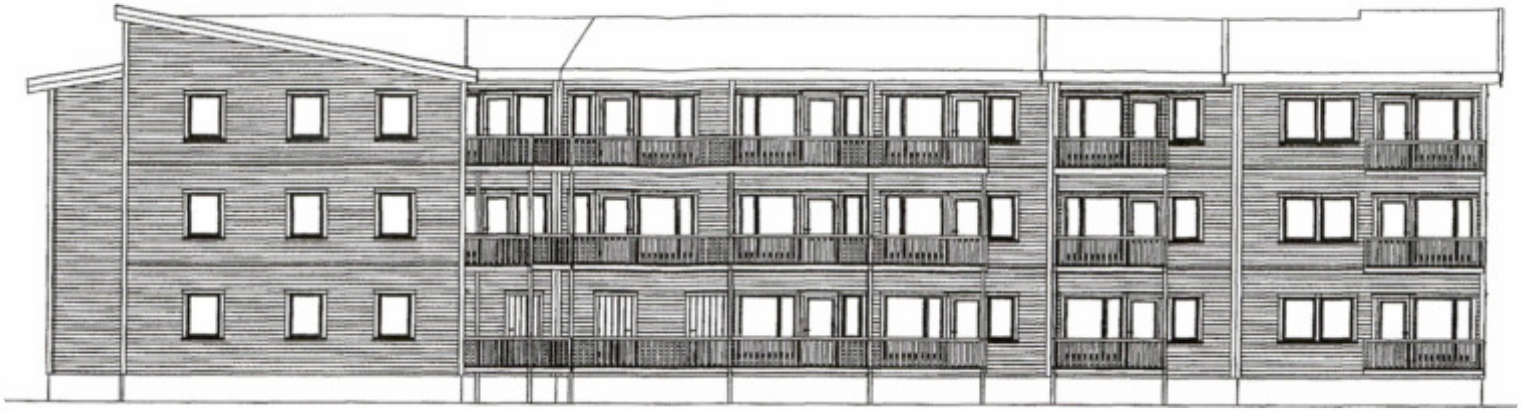
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

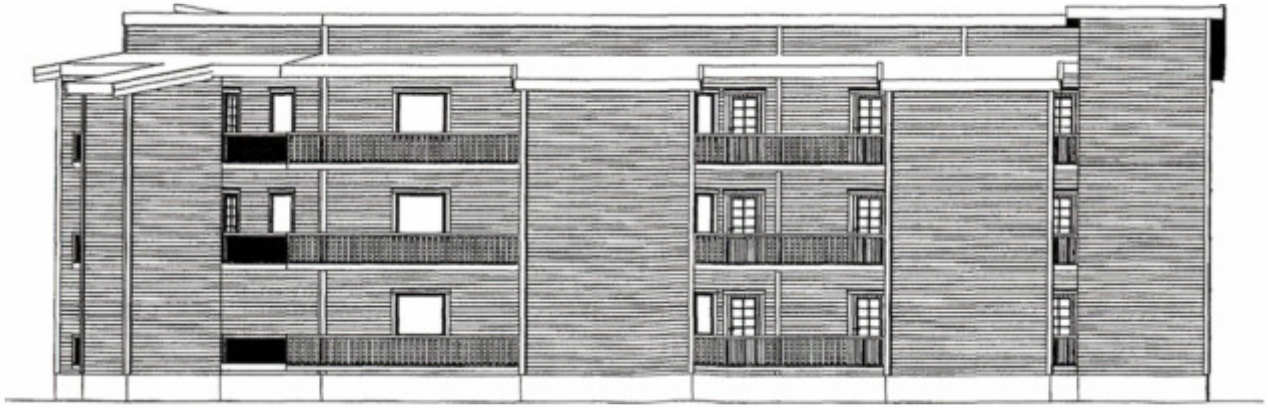
Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: Blokk 1
FASADER

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	sj	Tegn.:	15
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:1	Rev.:	

E-1





Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer

Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: Blokk 2
FASADER

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	sj	Tegn.:	24
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:1	Rev.:	

E-20

A3





Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01
www.husfabrikken.no

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag

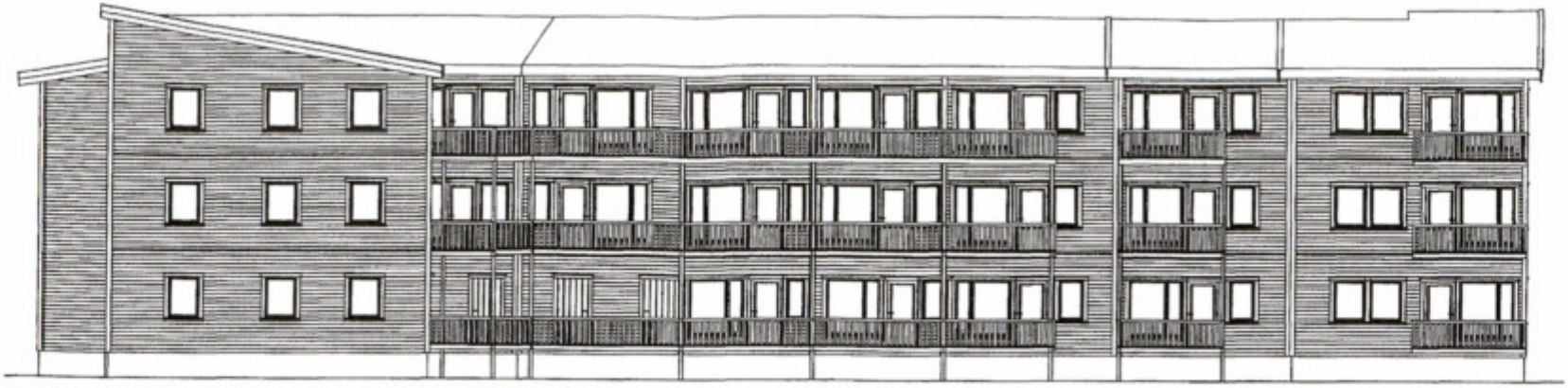
Innhold: **BLOKK 2**
FASADER

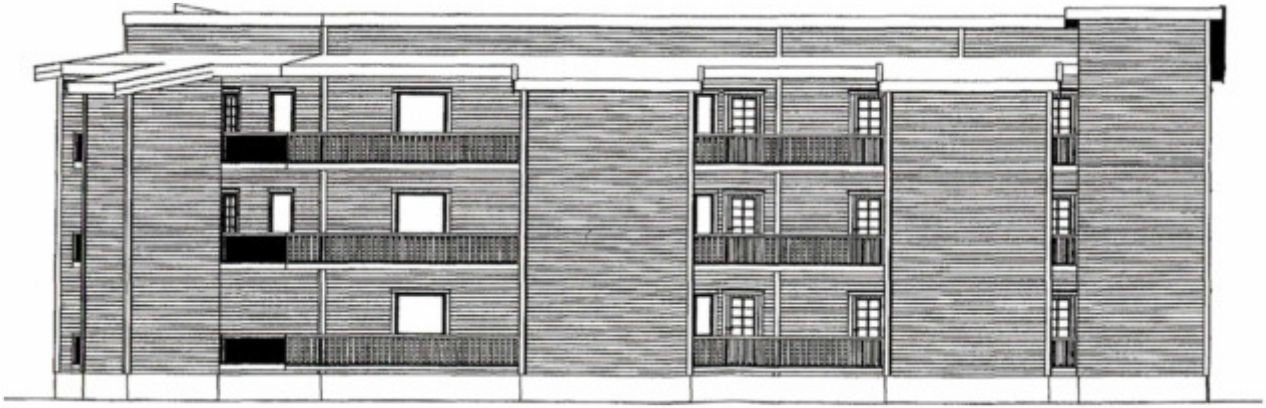
Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 128
Tegner:	##########	Tegn.:	25
Dato:	2005-11-21		
Mål:	1:150	Rev.:	

g:\3-hf\prosjekt\05\solsikken\dok\atig\blokk2

E-2





Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogasveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer

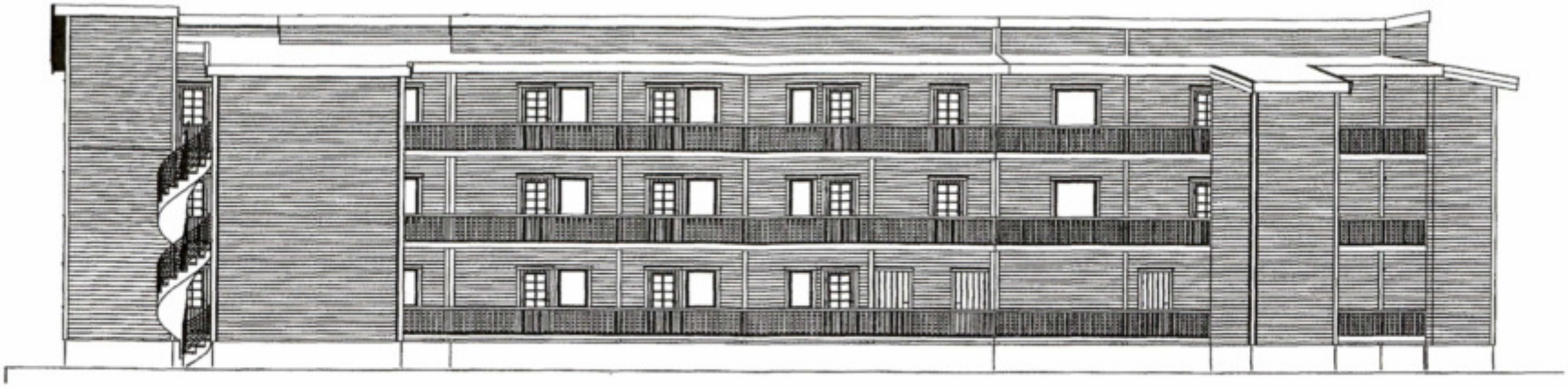
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

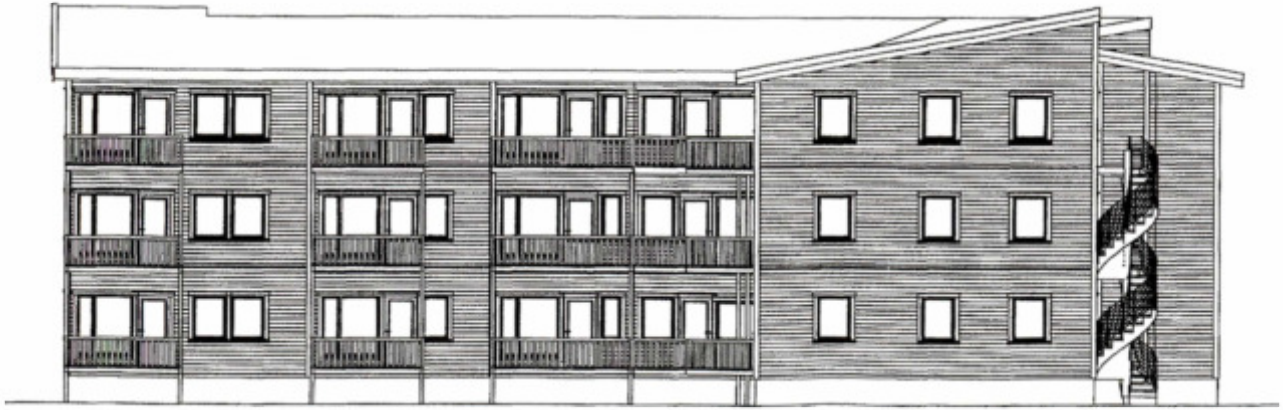
Tiltakshaver:
Prosjekt: ROBO Gartneritomta Solsikken Borettslag
Innhold: Blokk 3 FASADER

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	sj	Tegn.:	34
Dato:	2005-04-10		
Målt:	1:1	Rev.:	

E-2





Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogavaien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer

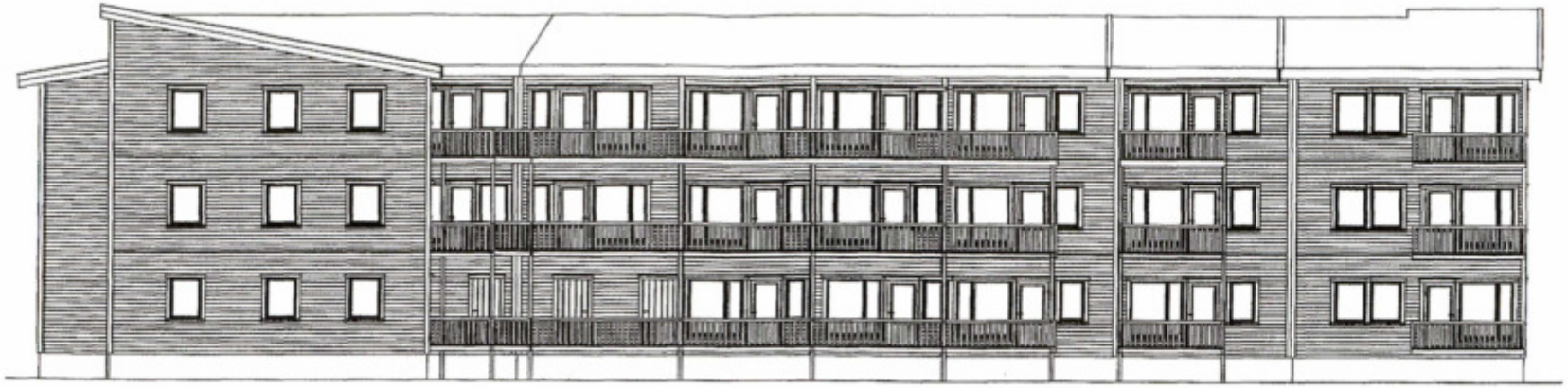
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

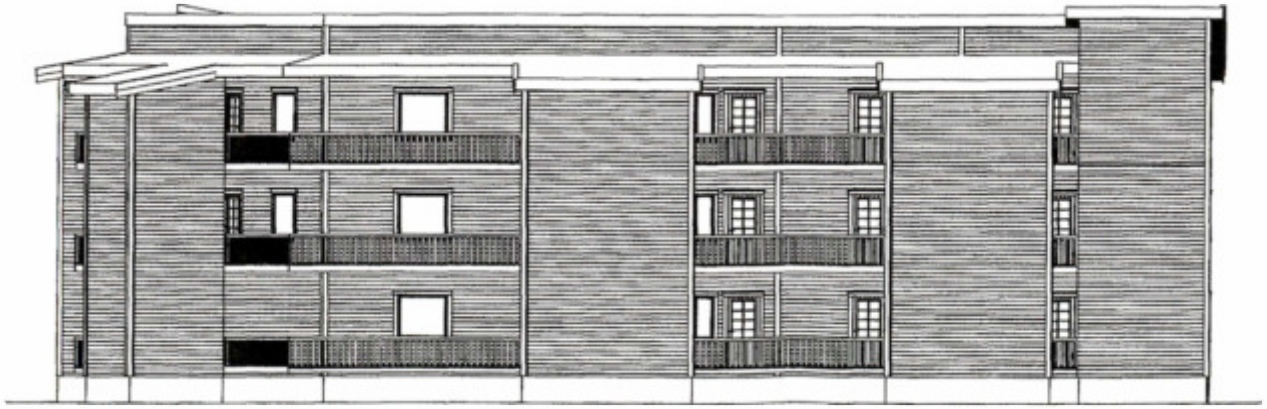
Tiltakshaver:	ROBO
Prosjekt:	Gartneritomta Solsikken Borettslag
Innhold:	Blokk 3 FASADER

Tegningsgrad:	RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	sj	Tegn.:	35
Dato:	2005-04-10		
Målt:	1:1	Rev.:	

E-





Rev	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogavelen 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer

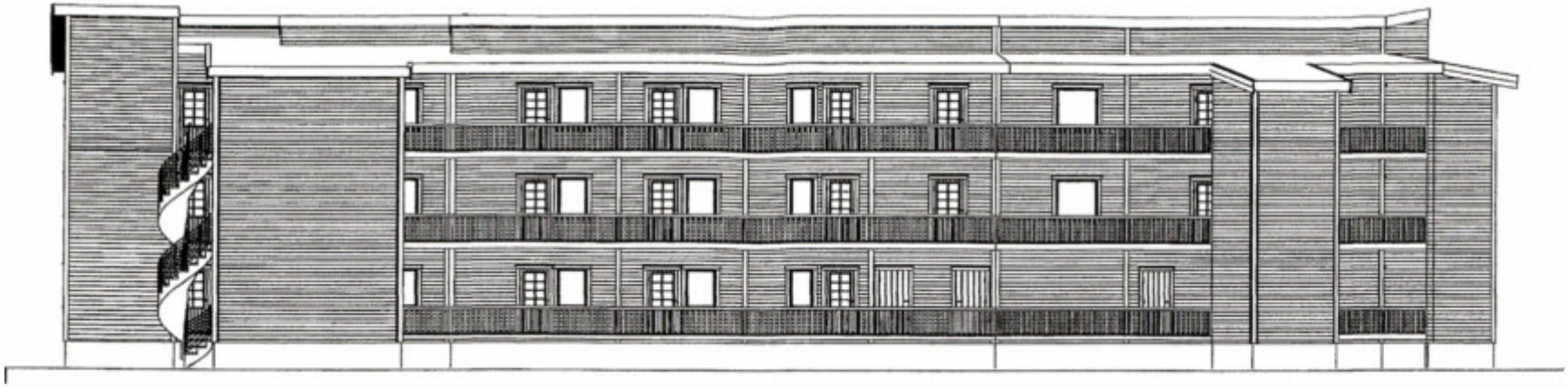
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

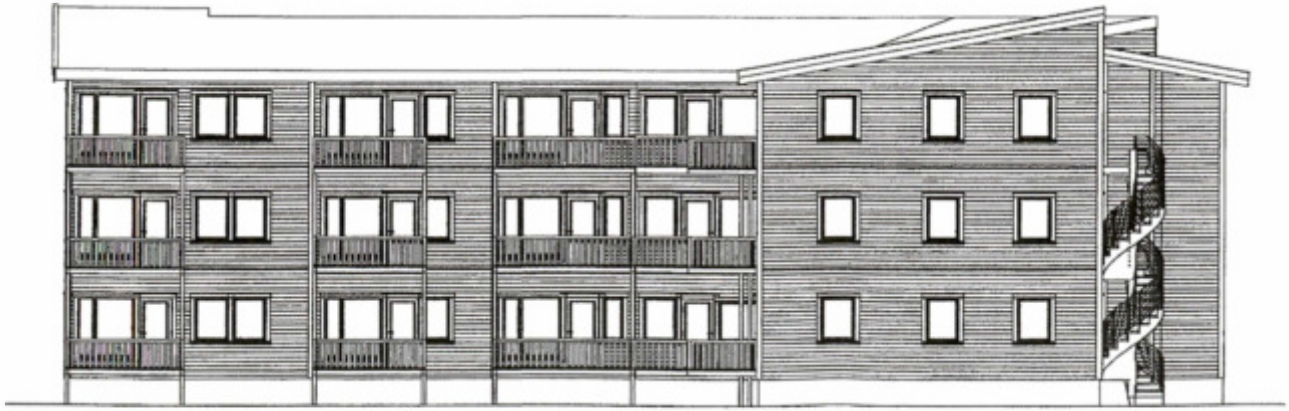
Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: Blokk 4
FASADER

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	sj	Tegn.:	44
Dato:	2005-04-10		
Målt:	1:1	Rev.:	

E-2





Rev	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogstveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer

Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

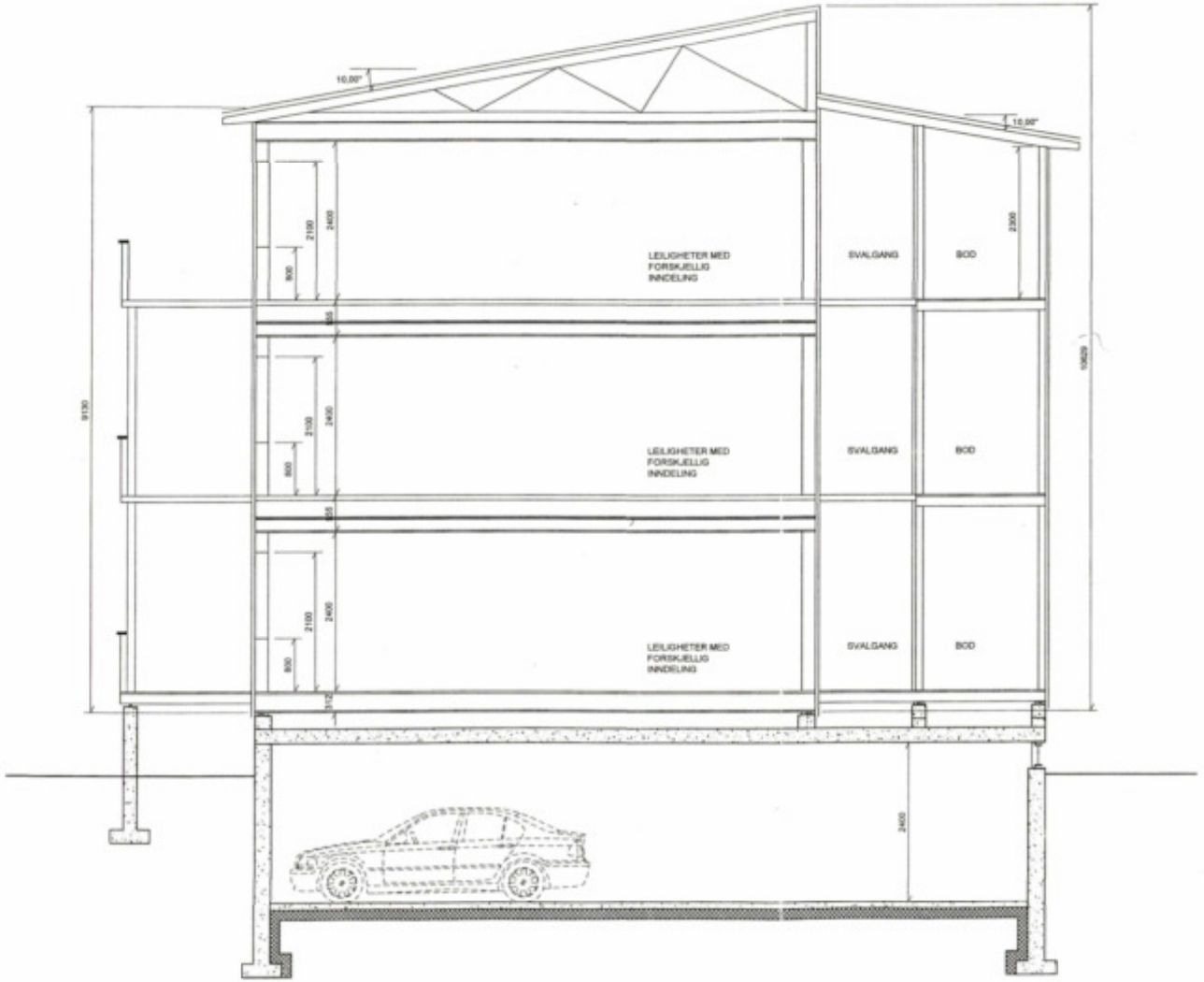
Tiltakshaver: ROBO Gartneritomta
Prosjekt: Solsikken Borettslag
Innhold: Blokk 4
FASADER

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	sj	Tegn.:	45
Dato:	2005-04-10		
Målt:	1:1	Rev.:	

E-25

A3



Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: **SNITT**

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

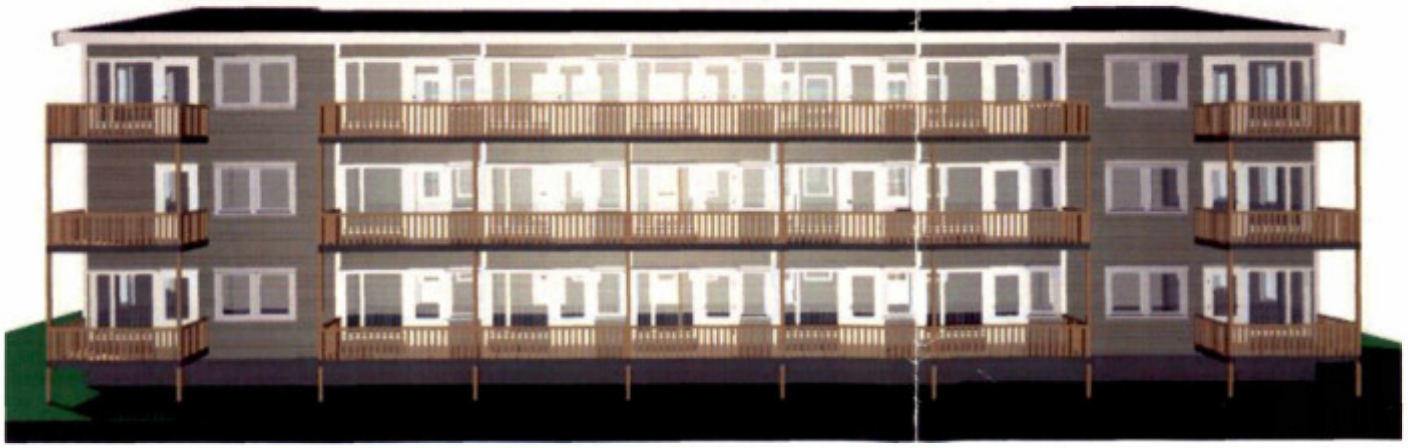
Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	Sandsaterg	Tegn.:	60
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:75	Rev.:	

g:\3-hf\prosjekt\05\solsikken\clak

E-26







Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer

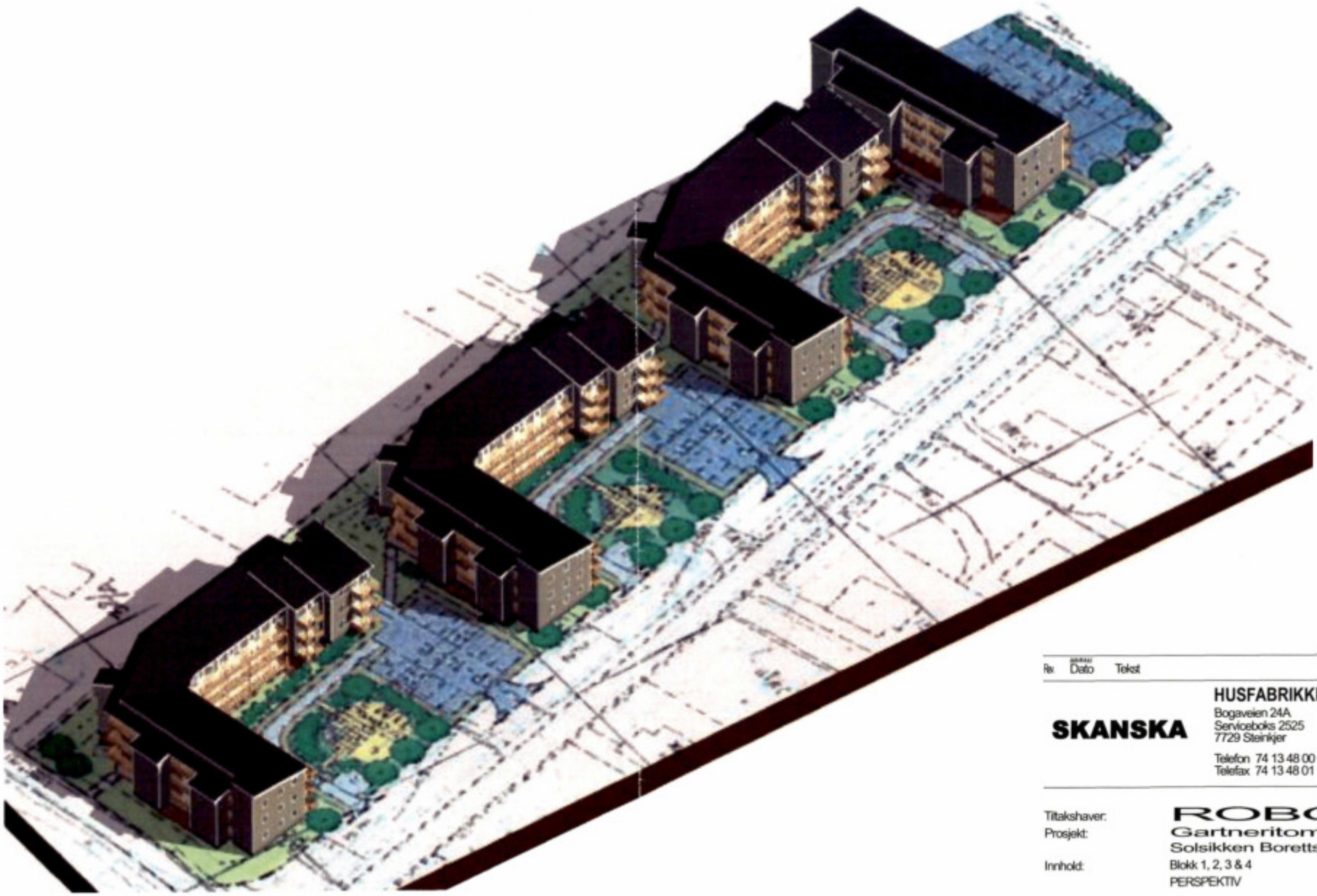
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: Blokk 1
PERSPEKTIVER

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	sj	Tegn.:	??
Dato:	2005-05-13		
Mål:	1:—	Rev.:	

E-27



Rev.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer

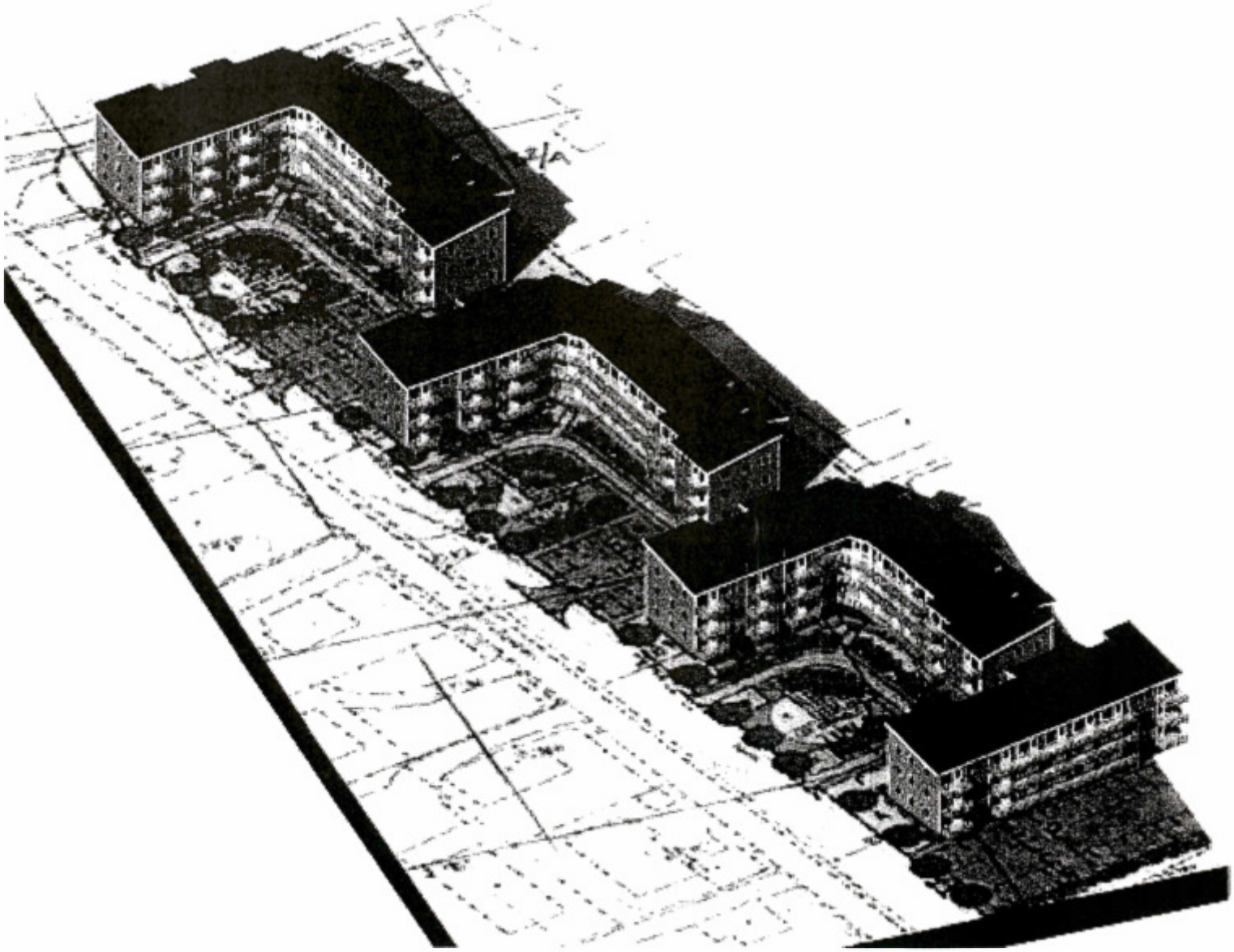
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: Blokk 1, 2, 3 & 4
PERSPEKTIV

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	sj	Tegn.:	??
Dato:	2005-05-13		
Mål:	1:—	Rev.:	

E-28



SKANSKA

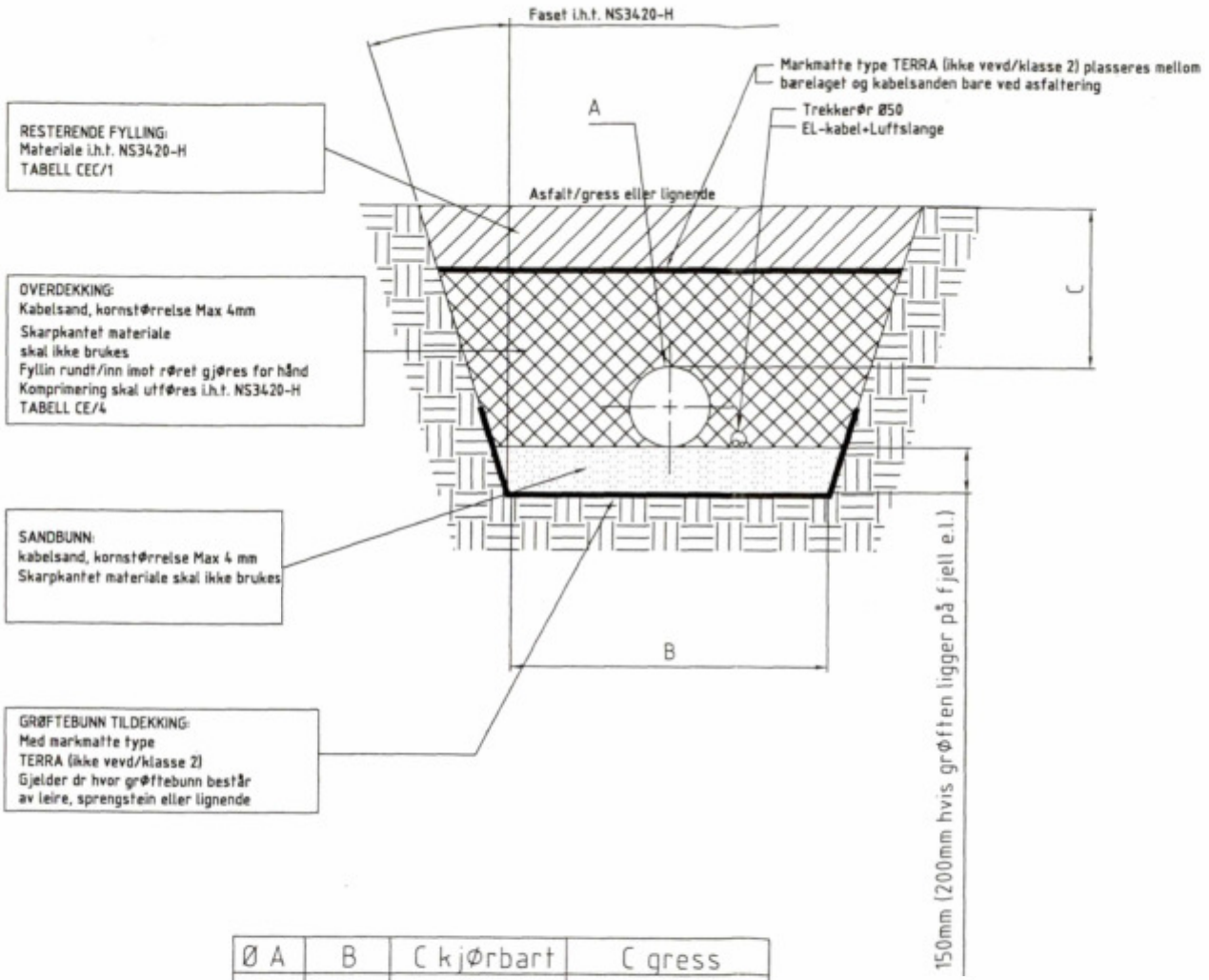
HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer

Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver:	ROBO
Prosjekt:	Gartneritomta
	Solsikken Borettslag
Innhold:	Blokk 1, 2, 3 & 4
	PERSPEKTIV

Tegningsgrad:	RAMMETILLATELSE		
Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	sj	Tegn.:	??
Dato:	2005-05-13		
Mål:	1:—	Rev.:	

Bet.	Ändring	Datum	Inf.	Godk.



Ø A	B	C kjørbart	C gress
250	1000	750	500
324	1000	750	500

Horisontale og vertikalee vinkelendringer skall utføres med 15° eller 30° 's kortbøyer R=375
eller 45°-60°-75° eller 90° langbøy R=1300

Grøften skall være plan for hele rørtrasen. Kreves det avvik fra dette, for å tilpasse seg terenget, skal dette skje i skjøten mellom 2 rør.. Endringen får ikke overstige 2°.
Rette strekker er satt sammen av rør på 12m og tilpasede distanser.
Er endringen på mere en 2° skal markentrepenøren kontakte Envac for drøfting av problemet.

Hele røret skal ligge på sandbunnen.

Sandbunnen skal pakkes slik at det er som urørt mark.

Setninger skal ikke fårekomme.

Grøften skal være drenert også under montasje.

Fyllmassene skal ligge på den ene siden av grøften.

Henvisninger til NS3420-H

○	Dokumentasjon	○	Byggelovsgodkjenning
●	Arbeidstegning	○	Forslagstegning

envac
Ensjøveien 14, 0655 Oslo
Tel: +47 22 08 70 00 Fax: +47 22 08 70 01

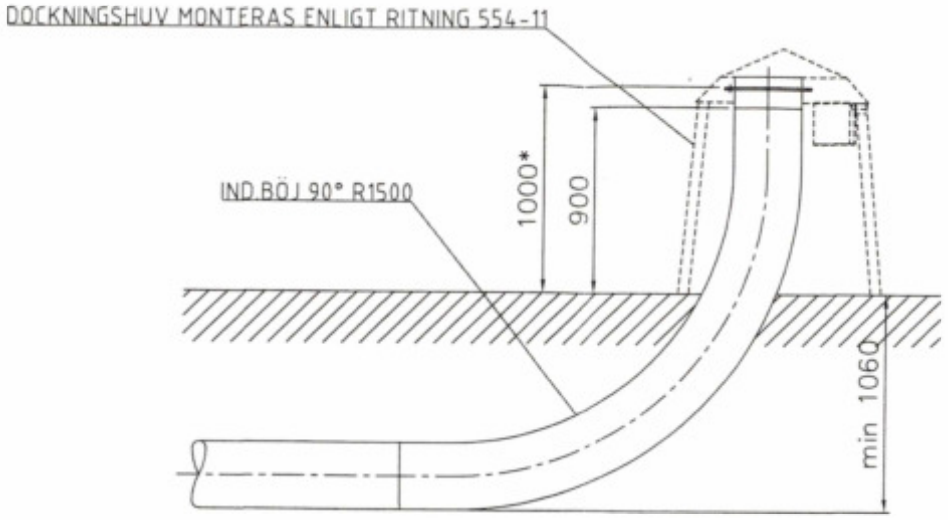
Snitt grøft, avfallsug For rørsystem Ø250mm/3Ø24mm/Ø355mm

Tegnet	Godk.	Oslo	Skala	Tegningsnr.	Rev.
JASH		10.02.04	1:15	MT-001	

Bet.	Ändring	Datum	Inf.	Godk.

Tilloddningspunkt

Principskiss



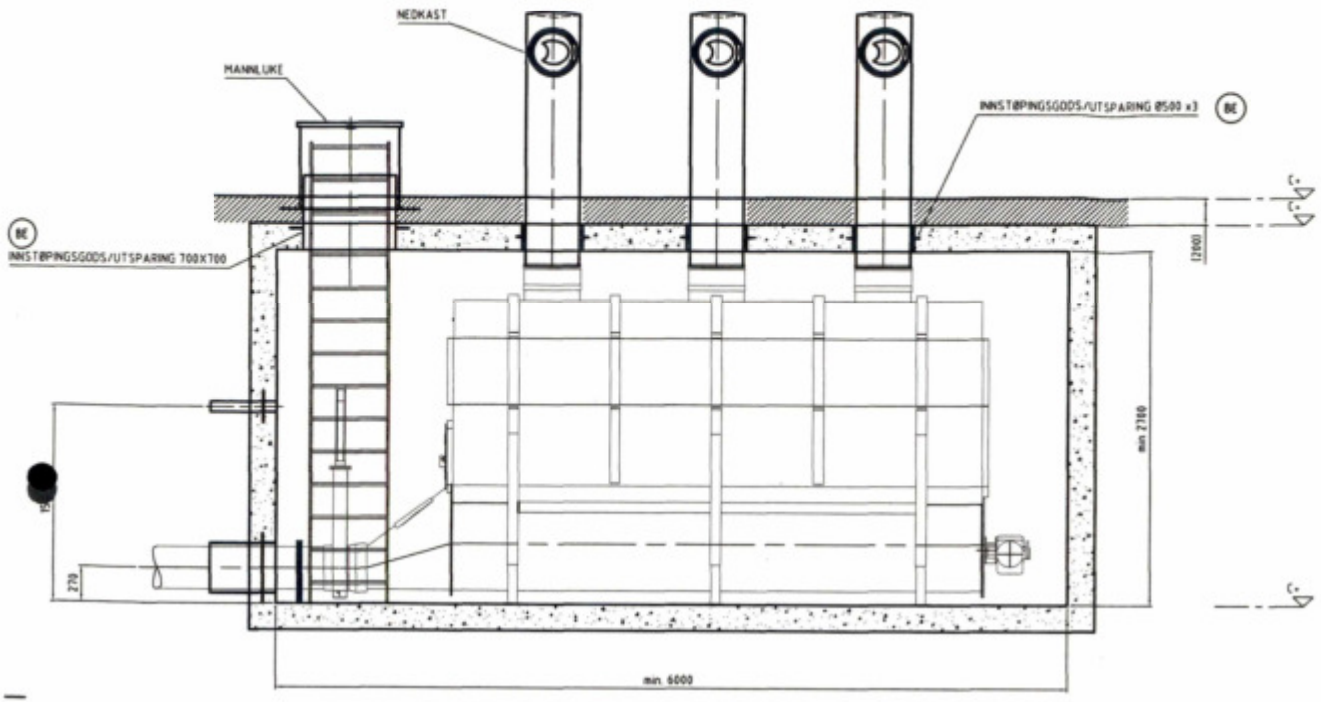
*MÅTT 1000mm GÄLLER ÖVERKANT FLÄNS OCH GATA DÄR BOSSUGBILEN SKALL STÅ.

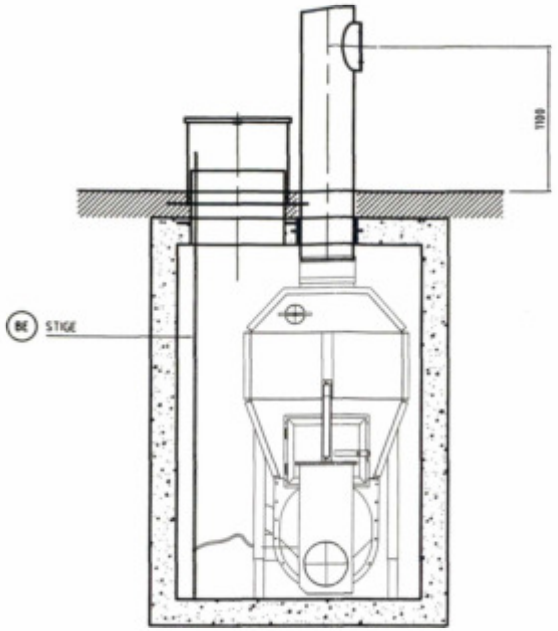
○	RELATIONSHANDLING	○	BYGGLOVSHANDLING
○	ARBETSHANDLING	○	FÖRHANDSKOPIA

Avfallsteknik
Sörhallstorget 10, Box 8849, 402 71 Göteborg
Telefon: 031-658350 Telefax: 031-519008

RÖR UPP TILL DOCKA, ø324
MONTAGERITNING

HANDLÄGGARE	GODK.	GÖTEBORG	SKALA	RITNINGSNUMMER	ÄNDR BET
PSe		02.08.13	1:25	MR-514	



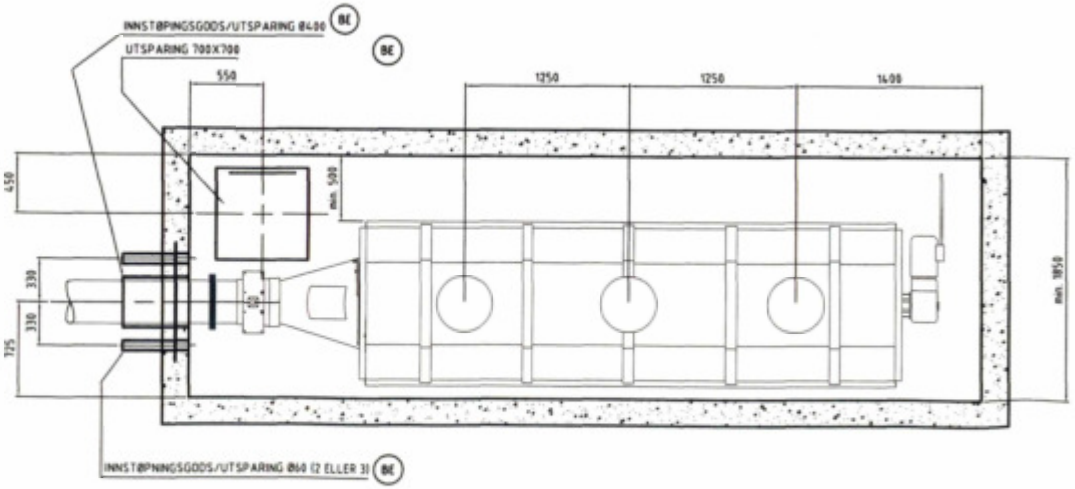


FOR REFERENCE

Prinsippskisse

Bunker bygges av kjøper. (Standard/EOBO)

Innstøpningsgods og tettinger leveres ikke av Envac



BE BUNKER UTFØRES VANNTETT.

BE TETTINGEN MÅ VÆRE FLEKSIBEL OG VANNTETT.

BE BUNKER FORSYNES MED BELYSNING/SERVICE UTTAK.

BE ANLEGGET FORSYNES MED STRØM (3FAS, 16A, 400V) FRA NÆRLIGGENDE SENTRAL

BE ROMMET MÅ DIMENSJONERES FOR UNDERTRYKK PÅ MINIMUM 2KN/M² (2KPA).

BE = BYGG/MARK-ENTREPRENØRS ANSVAR

○ Dokumentasjon	○ Byggeteknisk
○ Arbeidstegning	● Forslag

envac

Bunker for skruetank A4
Avfallssug ø324

CLa

05.10.2004

1:20

N-MT-006



NORD



VEST

A2

A 051201 Endret på fasader
B 060106 Endret navn på tegning, justert skyter

Nr.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogenveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01
www.husfabrikken.no

Tiltakshaver:
Prosjekt: ROBO Gartnerterrasse Sotekkvn Borettslag
Innhold: Fasader Blokk 2

Tegningsgrad: ARBEIDSTEGNING

Prosjektleder:	Gjerv K.	Prosjektnr.:	692 139
Tegner:	Sandkaster S.	Tegn.:	2-15
Dato:	2005-04-15	Rev.:	B
Målt:	1:100		

p:\1\Kjonnastli\Husfabrikken\tekning\plotes\

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



SØR



ØST

A2

Nr.	Dato	Tekst	Sign.
A	05/1201	Endret på fasader	
B	060106	Endret navn på tegning	

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Ringeriksv. 34A
Sandvika/Asker, 2025
1720 Sarpsborg
Telefon: 74 10 40 00
Telefax: 74 10 48 01
www.husfabrikken.no

Tilbudsforslag:
Prosjekt:
ROBO
Clarion Hotel
Gulskogen Borettslag
Innhold:
Fasader
Bygg 3

Tegningsgruppe: ARBEIDSTEGNING

Prosjektleder:	Gjerno S.	Prosjektnr.:	550 135
Tegner:	Sandbakke S.	Tegn.:	2-14
Dato:	2005-04-10	Rev.:	B
Mål:	1:100		

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



SØR



ØST

A2

Nr.	Dato	Tekst	Sign.
B	061201	Endret på fasader	
C	060106	Endret navn på tegning, påsatt himmelretning	

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogstavveien 2NA
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer
Telefon: 74 13 48 00
Telefax: 74 13 48 01
www.husfabrikken.no

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Clarion Hotel & Congress Scandinavian Seasons
Innhold: Fasader
Blokk 1

Tegningsgruppe: ARKITEKTTEGNING

Prosjektleder	Gjerva R.	Prosjektnr.:	650 129
Tegner	Sandsæter S.	Tegn.:	1-14
Dato:	2005-04-10		C
M/K:	1:100	Rev.:	

p:\1\Prosjekt\Husfabrikken\arkitektur\

0 50 100 Prøfet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm

Dansk Scanning A/S



NORD



VEST

A2

C 09.03.01 Endret på fasader
D 08.01.09 Endret navn på tegningen, påsatt himmelretning
Nr. Dato Tekst Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogstadveien 24A
Servicebutikk 2626
7729 Steinkjer
Telefon 74 13 88 00
Telefax 74 13 48 01
www.husfabrikken.no

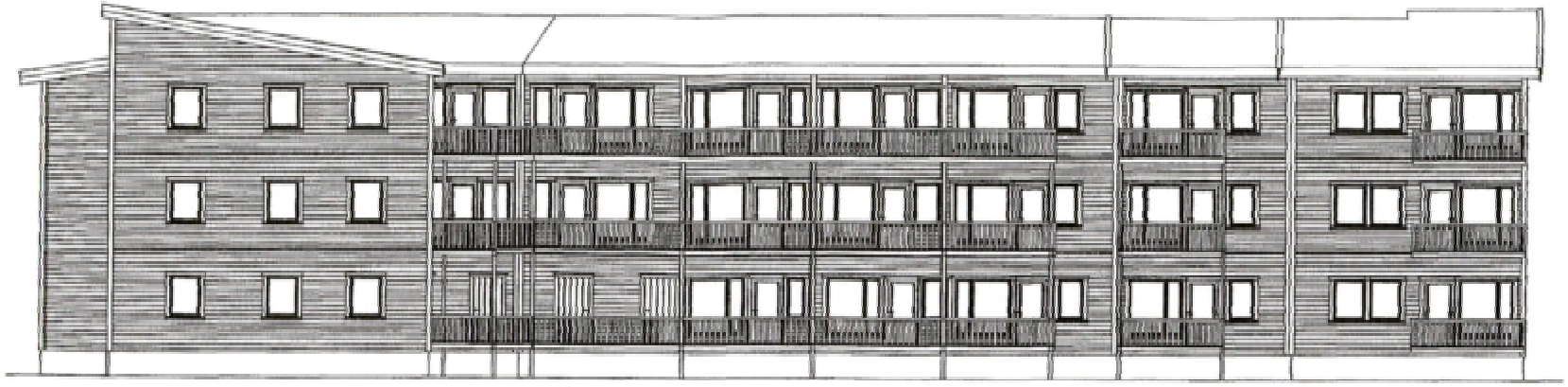
Tiltakshaver
Prosjekt
ROBO
Gartnerløkka
Solsikken Borettslag
Innhold
Fasader
Blokk 1

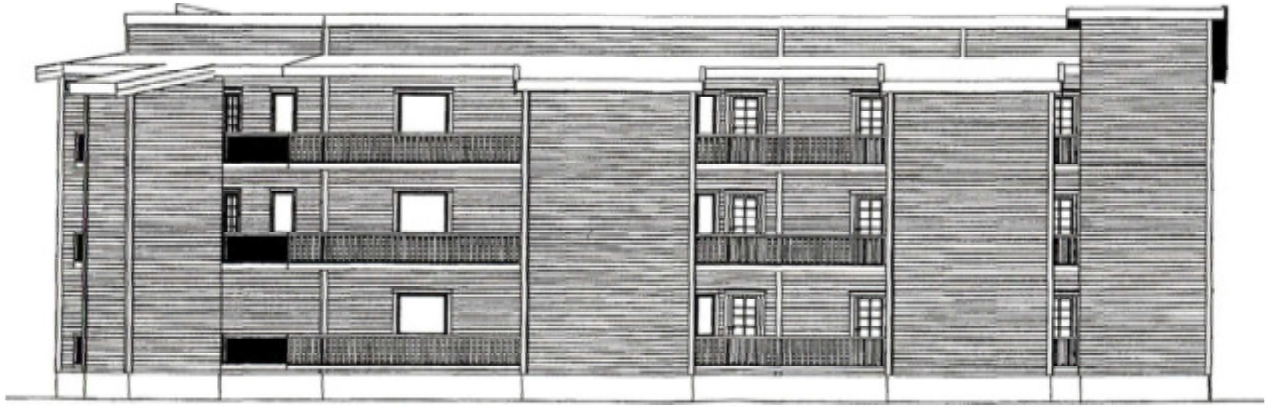
Tegningsgruppe ARBEIDSTEGNING

Prosjektleder Gjerna R. Prosjektnr. 650 129
Tegner Sandbakke S. Tegn. 1-15
Dato 2009.04.16
Målt 1:100 Rev. D

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

E-2





Nr.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogaveien 24A
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer

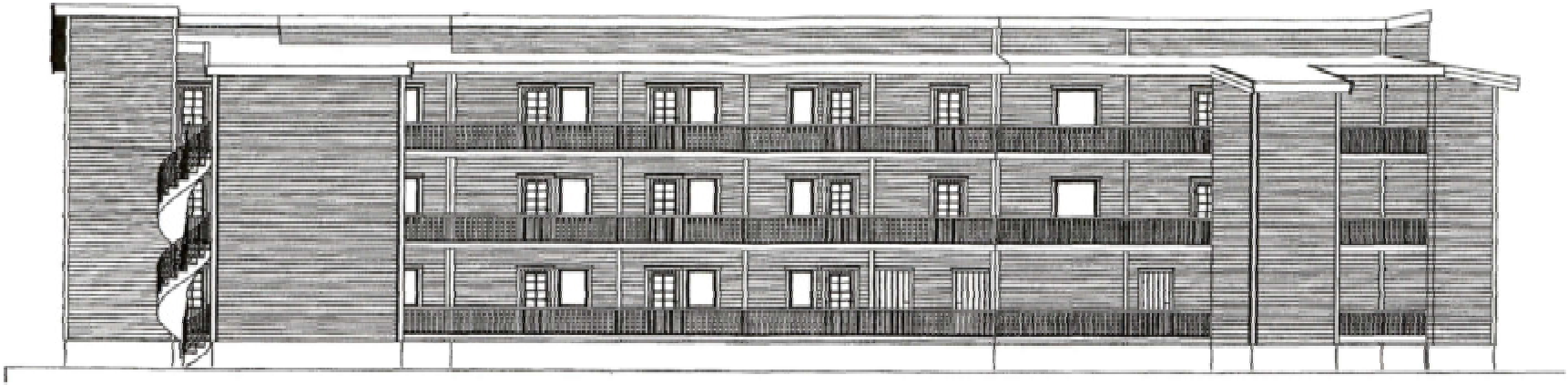
Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

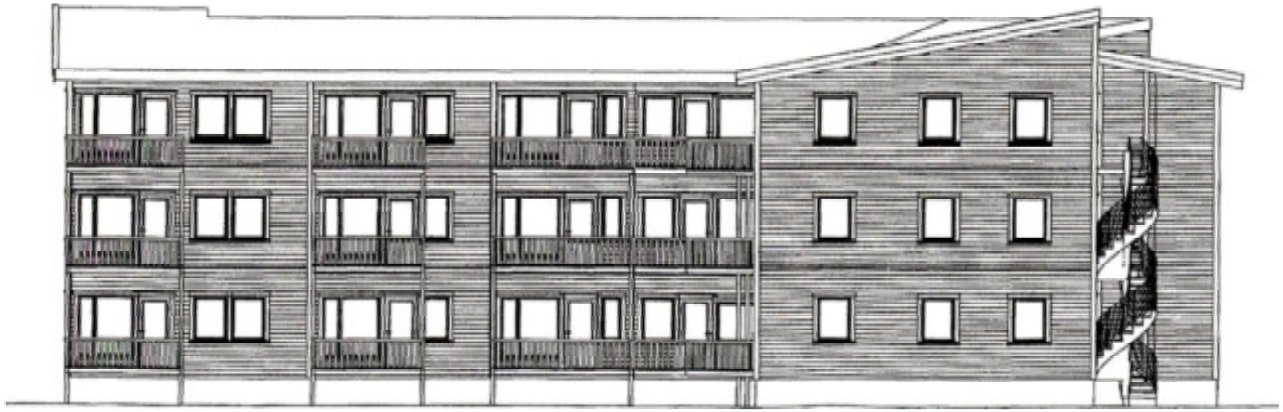
Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: Blokk 3
FASADER

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	sj	Tegn.:	34
Dato:	2006-04-10		
Mål:	1:1	Rev.:	

E-2





Rs.	Dato	Tekst	Sign.

SKANSKA

HUSFABRIKKEN
Bogavein 2IA
Serviceboks 2525
7729 Steinkjer

Telefon 74 13 48 00
Telefax 74 13 48 01

Tiltakshaver: ROBO
Prosjekt: Gartneritomta
Solsikken Borettslag
Innhold: Blokk 3
FASADER

Tegningsgrad: RAMMETILLATELSE

Prosjektleder:	.	Prosjektnr.:	650 xxx
Tegner:	sj	Tegn.:	35
Dato:	2005-04-10		
Mål:	1:1	Rev.:	

REGULERING

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR KJELLER NORD, ALTERNATIV B, ID 495

Revisjon	00	01	02
Dato	08.12.2014	09.08.2024	
Beskrivelse	Første utgivelse av rapport	Endring etter enklere prosess av områdeplan, jf. PBL §12-14 Endringer er merket i kursiv	

§ 1 - PLANENS HENSIKT

Hensikten med områdeplanen er å legge til rette for en styrking av kjerneområdet på Kjeller, med fortetting og urbanisering med møteplasser på tvers av kunnskapsinstitusjonene. Planens fokus er de offentlige møteplassene som et hovedelement som knytter funksjoner og områdene sammen i en helhetlig sammenheng, fortettingsfelter og infrastrukturen som har til hensikt å danne gode sammenhenger på stedet samt en fremtidig sammenbinding med sentrum. Områdeplanen legger rammer for en generell stedsutvikling som skal skje over tid.

§ 2 – FELLESBESTEMMELSER

2.1. Krav om detaljreguleringsplan

Før utbygging av følgende felter: KF2, KF3, KF6, KF7, KF8, KF9, KF10, KF11, KF12, Forsvaret 2, Forsvaret 3 og Forsvaret 4 kan startes, skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan.

Ved detaljregulering av felt KF11 og KF12 skal det utarbeides ny trafikkanalyse.

Ved detaljregulering av felt KF12 skal det vurderes om felt B7 skal inngå i detaljreguleringen.

2.2. Unntak fra krav om detaljreguleringsplan

I felt Forsvaret 1 er det tillatt med ett tiltak på inntil 3000 m2 BRA uten krav til detaljreguleringsplan.

I felt KF9 og KF11 er det til sammen tillatt med tiltak inntil 7000m2 BRA uten krav til detaljreguleringsplan.

I KF10 er det til sammen tillatt med tiltak på inntil 1500 m2 BRA uten krav til detaljreguleringsplan. Tiltak i KF10 skal kun knyttes til nasjonale behov eller til dekommisjoneringsbehov.

Samlet skal ikke tiltakene det gis unntak for på KF9, KF10, og KF11 overstige 8000m2 BRA

Dersom et tiltak er større enn 3000 m2 BRA, unntatt i felt KF11 hvor tiltak kan være inntil 6000 m2 BRA, skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan før tillatelse til tiltak kan gis.

For alle omtalte felt er det forutsatt at ingen tiltak er eksponert mot Gunnar Randers vei eller Instituttveien, ikke medfører behov for etablering av flere parkeringsplasser eller er til hinder for utvikling av området ellers.

2.3. Krav om illustrasjonsplan

For felt KF2, KF3, KF6, KF7, KF8, KF10, KF11, KF12 og Forsvaret 1 - 4 skal det sammen med detaljreguleringsplan utarbeides illustrasjonsplan som viser full utbygging i forhold til angitt utnyttelsesgrad. Illustrasjonsplanen skal vise bygningsvolumer, grønnstruktur/plasser/torg, overvannstrase, adkomst fra hovedveinettet og internt veisystem.

2.4. Krav om utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse i felt KF2, KF3, KF5, KF6, KF7, KF8, KF11, KF12 og Forsvaret 1 - 4 skal det innsendes utomhusplan som blant annet viser koter på eksisterende og nytt terreng, eksisterende og ny vegetasjon, lekeplasser/uteoppholdsarealer, valg av overflatematerialer, overvannstrase i felt hvor dette er aktuelt, kjøreareal, parkering for sykkel og bil, eventuelle gjerder og område for renovasjon.

2.5. Utbyggingsavtale

Utbyggingsavtale er en forutsetning for utbygging/fortetting/fornyelse i alle tettsteder og områder i *Lillestrøm* kommune. Det vises i denne sammenheng til «Forutsetninger for bruk av utbyggingsavtaler i *Lillestrøm* kommune», vedtatt av kommunestyret.

2.6. Sikkerhet i byggeperioden

Før det gis igangsettingstillatelse til hvert felt må det dokumenteres hvilken sikkerhetsinfrastruktur som må gjennomføres før det gis brukstillatelse.

Det skal i anleggsperioden sikres tilfredsstillende tilgang på slokkevann samt fremkommelighet og tilrettelegging for brannvesenets kjøretøyer til eksisterende bebyggelse og til nybygg. Eventuelle forutsetninger med hensyn til brannvesenets innsats som tidligere er lagt til grunn for eksisterende bebyggelse må opprettholdes både i byggeperioden og ved ferdigstillelse.

Det skal etableres trafikksikringstiltak for å unngå konflikt mellom tunge kjøretøy og andre trafikanter.

Anleggsplan, godkjent av Forsvarsbygg, skal foreligge sammen med søknad om IG for tiltak som ligger nærmere enn 20m fra eiendomsgrensen gbnr. 31/267 og 31/355. Dette gjelder for ethvert tiltak, aktivitet og lagring. Forsvarsbygg skal vurdere anleggsplanen utfra Forsvarets og FFIs skjermingsbehov. Følgende tema skal være en del av anleggsplanen:

- *gjennomføring av anleggsprosessen*
- *avstand til byggeplass*
- *kontroll med personell og materiell*
- *hvordan krav til at tilgjengelighet i Instituttveien er ivaretatt*

Instituttvegen og adkomst til FFI skal være åpen i hele anleggsperioden. Oppbevaring og oppstilling av anleggsutstyr skal unngås i en avstand på 20 meter fra FFI sin virksomhet i bygg.

2.7. Miljøforhold/grunnforhold

<u>Støy</u>

Klima- og miljødepartementets retningslinjer for støy, T-1442/2021 skal legges til grunn ved all planlegging og prosjektering innenfor planområdet.

Detaljerte støyberegninger, samt planer for eventuelle støybeskyttelsestiltak skal foreligge før 1.gangsbehandling av detaljregulering for alle felt. Dersom grenseverdiene for støy i forhold til uteareal og bygninger overskrides, skal støyskjermingstiltak dokumenteres og tegnes inn på plankartet.

<u>Støv</u>

Luftinntak til bygninger skal ikke plasseres i områder der luftforurensningen overskrider de anbefalte grenseverdiene fra KLIF (Klima- og forurensingsdirektoratet).

Grunnforhold

I eksisterende områder for bebyggelse og anlegg som ligger under marin grense (200 moh) skal det før tillatelse til tiltak gis være gjennomført geotekniske grunnundersøkelser i henhold til NVEs retningslinjer 2/2011 «Flaum og skredfare i arealplanar» (sist reviderte versjon) med særlig vekt på vurdering av områdestabilitet. I enkeltsaker for øvrig, der forholdene på stedet tilsier det, kan kommunen likevel kreve at det gjennomføres nødvendige geotekniske undersøkelser.

2.8. Teknisk infrastruktur

I alle områder for bebyggelse og anlegg skal teknisk infrastruktur for VA oppgraderes eller om nødvendig nyetableres. Offentlig infrastruktur skal fortrinnsvis følge hovedveiene slik at de i minst mulig grad er til hinder for ny bebyggelse.

Vann

Forut for gjennomføring av byggetiltak, før første igangsettingstillatelse kan gis, skal vannforsyningsnettet være oppgradert for å sikre hygienisk betryggende vannleveranse og med tilstrekkelig mengde til brannvann.

Overvann

For alle utbyggingstiltak skal det være lokal overvannsdisponering (LOD). Overvann tillates ikke ført til sanitært spillvann.

Ved detaljregulering innenfor planområdet skal det som del av planløsningen vises anlegg for hensiktsmessig oppsamling, rensing og bortledning av overflatevann fra eksisterende og ny bebyggelse, veier og andre arealer.

En begrenset overvannsmengde, godkjent av kommunen med bakgrunn i ledningsnettets kapasitet, tillates ledet til hovednett for overvann.

Innenfor infrastruktursone overvannshåndtering, skal Gunnar Randers vei og Instituttveien opparbeides slik at veibanene kan fungere som flomveier.

Avløp

Forut for gjennomføring av byggetiltak, før første midlertidige brukstillatelse kan gis, skal avløpsanlegget være ferdig oppgradert for å sikre hygienisk betryggende forhold. Ledningsnett for avløp skal være anlagt som separatsystem, med egen ledning for sanitært spillvann som leder til sentralrenseanlegget og med egen ledning for overflatevann /drensvann som leder til resipient.

Ledningsanleggene skal ha en kapasitet innrettet for utvidelse utover det enkelte planområde til innenfor de enkelte avrenningsområder.

Løsninger må ikke medføre dårligere vannkvalitet.

Energiforsyning

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse skal det etableres energiløsninger med bruk av fornybare energikilder, vannbåren varme og energieffektivitet for det enkelte bygg. Innenfor konsesjonsområdene for fjernvarme stilles det krav om fjernvarmetilknytning ved nybygg, tilbygg og hovedombygging av enhver kategori som til sammen utgjør mer enn 300 m2 BRA. Igangsettingstillatelse kan i disse tilfellene ikke gis før det er dokumentert at det foreligger avtale med fjernvarmeselskapet om tilknytning.

Ved oppføring av ny eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse skal det planlegges og bygges med sikte på å minimere energibruken i hele bebyggelsens levetid.

Hafslund Nett har linje-/ kabelanlegg og stasjonsanlegg i området. Ny bebyggelse eller andre tiltak som kommer i konflikt med disse anleggene må ta hensyn til anleggene eller eventuelt legge om anleggene i forbindelse med detaljregulering og bygging.

Avfallshåndtering

For ny bebyggelse eller ved rehabilitering av bestående bebyggelse, skal det alltid velges avfallsløsninger som fremmer minimering, gjenbruk og gjenvinning. I utbyggingsområder som henger naturlig sammen og som bygges ut under ett, skal det kreves felles oppsamlingsutstyr/oppsamlingsplass for abonnentene.

Avfallshåndtering i anleggs- og driftsfasen skal alltid foregå slik at det har minimal påvirkning på miljøet. Det skal legges til rette for kildesortering, slik at mest mulig av avfallet kan gjenbrukes eller benyttes i energiproduksjon.

En egen avfallsplan skal legges fram og godkjennes før første igangsettingstillatelse kan gis. Det skal utarbeides massehåndteringsplan for utbyggingen.

2.9. Universell utforming

Kommunen skal som en hovedregel kreve at det i plan- og byggesaker dokumenteres hvordan universell utforming er ivaretatt.

Norsk standard for Utforming av byggverk (NS 11001) og Tilgjengelighet i uteområder (NS11005) skal legges til grunn for krav til universell utforming i plan- og byggesak, samt ved utarbeidelse av utbyggingsavtaler.

Utforming og materialbruk i løsninger laget etter prinsippene om universell utforming skal være en integrert del av designet og ikke spesialtilpassede egne løsninger.

Det skal utformes trygge og logiske forbindelseslinjer.

Alle nye bussholdeplasser (gjelder også ved rehabilitering) som er tilknyttet et g/s-veisystem eller fortau skal utformes etter *retningslinjer N100 Veg og gateutforming.*

2.10. Bygningers utforming

Bygningens arkitektonisk utforming må bidra til å skape en aktiv og urban gatefasade med variasjoner i volumer og fasademateriale som avspeiler både bygningens funksjon / innhold og områdets karakter.

Bygningens utforming og plassering skal i størst mulig grad bygges på et harmonisert samspill mellom bygningene og byrom og gater. Ved oppføring av bygning som skal få karakter av et signalbygg gjelder estetikkbestemmelser i kommuneplanens arealdel.

2.11. Parkering

Felt for boligbebyggelse felt B1 – B9

For eksisterende og nye boenheter skal kommuneplanens arealdel sine generelle bestemmelser for parkering legges til grunn.

Ved detaljregulering av øvrige felt innenfor planområdet skal det fastsettes maksimumsgrenser for parkeringsdekning. Parkeringskravene skal fastsettes på grunnlag av trafikkutredning med plan for mobilitetsstyring for detaljreguleringen og med bakgrunn i intensjonene i områdereguleringsplanen med konsekvensutredning.

All ny parkering bygges ut under bakkenivå.

2.12. Massehåndtering, fremmede og uønskede arter

Masser infisert med fremmede og uønskede plantearter skal ikke spres, og tiltak skal gjennomføres i samråd med biolog. Dersom det er aktuelt å håndtere masser med disse artene må det lages en egen instruks for å hindre spredning.

Det skal utarbeides massehåndteringsplan for hvert utbyggingsprosjekt i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

2.13. Plantefelt

Ved nyplantinger skal det ikke benyttes arter på Fremmedartslisten under kategori svært høy risiko, høy risiko og potensielt høy risiko.

Det skal tilrettelegges for pollinerende innsekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter.

Plantesammensettingen skal legge til rette for biologisk mangfold.

Det skal redegjøres for hvordan bestemmelsen er ivaretatt i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

§ 3 - BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

3.1. Områder for bebyggelse og anlegg

3.1.1. Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse

Areal alle felt samlet = 88,8 daa.

Felt B1, B2, B3, B4, B5, B6 og B7

a) Bebyggelsen skal være frittliggende og med småhuskarakter. Ny bebyggelse skal, når det gjelder volum, stiluttrykk, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg, arkitektonisk tilfredsstillende og godt tilpasset eksisterende terreng.
b) Åpen småhusbebyggelse er eneboliger, eneboliger med en sekundærleilighet og tomannsboliger. Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet med kjøkken, oppholds/soverom og sanitærrom. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedleiligheten og med bruksareal på minimum 25 m2 og maksimum 70 m2.
c) Tomannsbolig er en bygning beregnet til å bebos av to familier eller husstander. Det kreves at de to leilighetene i bygningen er like, speilvendt like, eller tilnærmet like og likeverdige i størrelse og utforming. Naboskillet mellom boenhetene kan være horisontalt eller vertikalt. Betegnelsen tomannsbolig brukes bare om frittliggende bygning, ikke om sammenbygde eller sammenkjedede småhus. Boenhetene i en tomannsbolig kan ha separat eller felles inngang. Kjeller eller del av kjeller som ikke tilfredsstiller krav til rom for varig opphold, medregnes ikke i beregning av størrelse på husets hoveddel.
d) Tillatt bebygd areal % BYA= 25 % for boligen og inntil 35 % inkludert frittstående garasje, uthus osv i en etasje.
e) Boligens gesimshøyde er maks 7 m. Mønehøyde er maks 9 m. Høyde måles i henhold til teknisk forskrift.
f) Minste tillatte tomteareal er 600 m2. For enebolig med sekundær leilighet er minste tomteareal 800 m2. Ved tomannsboliger er minste tomteareal 1000 m2.
g) Tomteareal er areal innenfor eiendomsgrense fratrukket offentlig regulert veigrunn eller adkomstareal som klart ikke inngår i tomten (veirett, parkeringsrett osv).

h) Der hvor tomten har dårlig utforming, er spesielt bratt eller utsatt for støy, kan kravet til netto tomtestørrelse etter kommunens skjønn øke.
i) Dersom byggegrensen mot regulert offentlig vei er mindre enn 6 m, skal garasje med innkjøring vinkelrett på veien likevel plasseres minst 6 m fra regulert vei.
j) Frittstående garasjer kan ikke ha en mønehøyde på mer enn 4,5 m over garasjegulv, og kan bare oppføres i 1. etasje.
k) Under forutsetning av at det tinglyses en erklæring, som fritar veimyndighetene fra erstatningsansvar dersom byggverket kommer i konflikt med fremtidige veiutvidelser eller andre veiprosjekt, kan kommunen vurdere om frittliggende garasjer kan godkjennes plassert innenfor eller i strid med byggegrense i henhold til kommunens veinorm.
l) For hver boenhet skal det avsettes minste sammenhengende uteoppholdsareal, hvor parkeringsareal og kjørearealer ikke kan regnes med. Dette skal gjøres etter følgende norm:

   - nye eneboliger: 200 m2 hvor et areal på minst 10X8 m skal være sammenhengende.

   - sekundærleilighet: 50 m2

   - tomannsboliger: 150 m2 pr boenhet, hvor et areal på minst 10X6 m skal være sammenhengende og i tilknytning til husets hovedfasade

3.1.2. Boligbebyggelse - Blokkbebyggelse

Felt B8

Areal = 9,3 daa.

a) Maksimal utnyttelsesgrad er % BYA = 40 %.
b) Bebyggelsen kan ha gesimshøyde 10 m og mønehøyde 12 m over gjennomsnittlig terreng rundt bebyggelsen.

Felt B9

Areal = 4,5 daa.

a) Bebyggelsen kan oppføres i inntil 3 etasjer, hvor toppetasje kan utformes som loftsplan med delvis flatt tak eller pulttak med maksimalt 10 grader fall. Det tillates ikke ark eller opplett på tak. Eventuelle balkonger mot gaten skal være inntrukket i fasaden, maksimalt 0,2 meter ut fra byggeliv.
b) Maksimal utnyttelsesgrad er % BYA = 30 %.
c) Tillatt maksimal topp gesimshøyde 9,8 meter fra gateplan/planert terreng.

3.1.3. Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Felt KF1

Areal = 14,7 daa.

a) Arealformål: Offentlig tjenesteyting – Undervisning (Høgskole)/Kontor
b) Utnyttelsesgrad: % BRA = 110 %
c) Høyde: Maksimal gesimshøyde kote 132 moh

Felt KF2

Areal = 11,5 daa.

a) Arealformål: Offentlig tjenesteyting – undervisning (høgskole)/Kontor
b) Utnyttelsesgrad: BRA = 12.500 m2
c) Høyde: Maksimal gesimshøyde kote 132 moh
d) Ved utbygging av feltet inntil Riisbekken er det ikke tillatt med noen inngrep i vassdraget.

Felt KF3

Areal = 2,5 daa.

a) Arealformål: Offentlig tjenesteyting – undervisning (høgskole)/kontor
b) Utnyttelsesgrad: % BYA = 40
c) Høyde: Maksimal gesimshøyde kote 121 moh

Felt KF4

Areal = 3,2 daa.

a) Arealformål: Offentlig og privat tjenesteyting/kontor
b) Utnyttelsesgrad: BRA = 3300 m2
c) Høyde: Maksimal gesimshøyde kote 124 moh.

Felt KF5

Areal = 6,1 daa.

a) Arealformål: Kombinert bebyggelse og anleggsformål - tjenesteyting/kontor/forretning
b) Utnyttelsesgrad: BRA = 8.600 m2
c) Høyde: Maksimal gesimshøyde = kote 126 moh (4 etg) og kote 122 moh (3 etg)
d) Før det gis tillatelse til utvidelser av bebyggelsen utover BRA = 8.250 m2 må 10 % av feltarealet omdisponeres til torg/møteplass/overvannskanal
e) Ved søknad om rammetillatelse skal tiltakets virkning på omgivelsene visualiseres ved fasadeoppriss med tilstøtende bebyggelse, perspektivskisser evt. 3D-modell, fotomontasjer eller lignende, som viser hvordan tiltaket blir i forhold til sine omgivelser

Felt KF6

Areal = 14,7 daa.

a) Arealformål: Offentlig og privat tjenesteyting/kontor/forretning
b) Ved detaljregulering kan KF6 og KF10 sees i sammenheng slik at planavgrensning kan avvike fra områdereguleringens feltavgrensninger.
c) Bebyggelsen må utformes med åpninger og siktlinjer slik at bygningsvolumet ikke framstår som bastant i forhold til omgivelsene.
d) Mot boligbebyggelsen sørvest for Instituttveien skal bebyggelsens gesimshøyde ikke overstige kote 122 moh.
e) Bebyggelsen skal trappes opp fra Instituttveien mot felt KF10. Ved overskridelse av feltgrense mot KF10 tillates bebyggelse i maks 2 etasjer og gesimshøyde kan ikke overstige kote 128 moh.
f) Det kan tillates inntil 750 m2 BRA forretning i feltet, men ingen enkeltenheter kan være større enn 250 m2. Forretningenes fasader skal være åpne og henvende seg mot Instituttveien.

g) Minst 25 % av feltarealet skal opparbeides som torg/plass, og innenfor dette arealet skal det opparbeides en overvannskanal og trerekke langs Instituttveien.
h) Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Plan for tilrettelegging skal godkjennes av *Lillestrøm* kommune.

Felt KF7

Areal = 9,0 daa.

a) Arealformål: Offentlig og privat tjenesteyting/næringsbebyggelse
b) Mot boligbebyggelsen sør for Instituttveien skal bebyggelsens gesimshøyde trappes ned til kote 122 moh.
c) Bebyggelsen må utformes med åpninger og siktlinjer slik at bygningsvolumet ikke framstår som bastant i forhold til omgivelsene
d) Minst 10 % av feltarealet skal opparbeides som torg/plass, og innenfor dette arealet skal det opparbeides en overvannskanal og trerekke langs Instituttveien
e) Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Plan for tilrettelegging skal godkjennes av *Lillestrøm* kommune.

Felt KF8

Areal = 32,4 daa.

a) Arealformål: Offentlig og privat tjenesteyting/næringsbebyggelse/forretning/bolig
b) Bygninger skal gis en variert utforming i volum og høyde. De tillates bygningsmessig markering i form av et aksentuert volum med maks gesimshøyde kote 135 moh, som ikke overstiger 10% av det totale fotavtrykket til bygningen. Det stilles krav til en funksjons- og volumstudie for hele feltet og spesielt estetisk behandling av et eventuelt aksentuert volum.
c) Det kan tillates inntil 2.000 m2 BRA forretning i feltet, men ingen enkeltenheter kan være større enn 250 m2.
d) Det stilles krav om at 30 % av feltarealet skal være grønnstruktur, derav 20 % park, og 10 % torg/plass. Innenfor feltet skal det opparbeides en overvannskanal som integreres i grønnstrukturen/torv/plass.
e) Ved detaljregulering skal det vises ny adkomst fra Instituttveien for hele feltet.
f) Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Plan for tilrettelegging skal godkjennes av *Lillestrøm* kommune.

Felt KF9

Areal = 16,1 daa.

a) Arealformål: Næringsbebyggelse/tjenesteyting.
b) Utnyttelsesgrad: % BRA = 110 %.
c) Maksimal gesimshøyde kote 135 moh
d) Maksimal gesimshøyde kote 139 moh på bygning som grenser til felt KF7/KF10
e) Bebyggelsen skal terrasseres i forhold til tomtens topografi.
f) Utelagring tillates ikke.
g) Parkeringsplasser skal fortrinnsvis legges i kjellere/underetasjer eller i parkeringshus.
h) Gjennomkjøring i området er ikke tillatt.

i) Eventuelle innhegninger skal godkjennes av kommunen. Areal mellom gatelinje og byggegrense kan bare inngjerdes med lave parkgjerder eller hekker. Høyde skal være maksimum 1,0 m.
j) Uteområdene skal være ferdigstilt samtidig med bebyggelsen.

Det tillates oppført takoppbygg for tekniske installasjoner, trapper, heiser, solceller over maksimale byggehøyder på inntil 1,5 m.

Det tillates sammenkobling mellom bebyggelse i form av bru, utenfor byggegrenser mellom KF9 og KF11.

Felt KF10

Areal= 116,8 daa.

a) Arealformål: Offentlig og privat tjenesteyting/kontor
b) Maksimal utnyttelsesgrad: BRA = 36.500 m2
c) Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Plan for tilrettelegging skal godkjennes av *Lillestrøm* kommune.

Felt KF11

Areal= 13,3 daa.

Arealformål: Offentlig og privat tjenesteyting/kontor

Ved utbygging i felt KF6 før KF11 gis det mulighet til å anlegge midlertidig parkering i felt KF11 inntil det er gitt brukstillatelse i felt KF6.

Det tillates sammenkobling mellom bebyggelse i form av bru, utenfor byggegrenser mellom KF9 og KF11.

Maksimal gesimshøyde i KF11 skal være kote 142 moh. Det tillates oppført takoppbygg for tekniske installasjoner, rekkverk, trapper, heiser og solceller over maksimale byggehøyder på inntil 1,5 m.

Felt KF12

Areal= 35,4 daa.

Arealformål: Offentlig og privat tjenesteyting/kontor

Ved utbygging i felt KF6 og KF11 gis det mulighet for å anlegge midlertidig adkomstvei fram til KF11 over feltet.

3.2. Områder for samferdselsanlegg

Kjøreveg

Veg_P1 - Kunnskapsveien

Kjørevei FA1 skal være felles adkomst for følgende gnr/bnr: 31/339, 31/340 og 31/342.

Veg_P2 - Kunnskapsveien

Kjørevei FA2 skal være felles adkomst for følgende gnr/bnr: 31/326, 31/335, 31/337 og 31/338.

Veg_P3 - Instituttveien

Kjørevei FA3 skal være felles adkomst for følgende gnr/bnr: 31/193 og 31/288.

Veg_P4 - Nedre Kjellerstuvei

Kjørevei FA4 skal være felles adkomst for følgende gnr/bnr: 31/175, 31/191, 31/192, 31/292 og 31/311.

Veg_P5 - Gåsevikveien

Kjørevei FA5 skal være felles adkomst for følgende gnr/bnr: 27/1, 27/44 og 27/49.

3.3. Områder for Forsvaret

Felt Forsvaret 1

Totalt areal = 49 daa.

Maksimal utnyttelsesgrad: BRA = 30.000 m2

Felt Forsvaret 2

Totalt areal = 13,3 daa.

Felt Forsvaret 3

Totalt areal = 2,0 daa.

Felt Forsvaret 4

Totalt areal = 4,2 daa.

§ 4 - HENSYNSSONER

4.1. Sikringssone

Felt H190 – Restriksjonssone atomreaktor

Det er ikke tillatt å opprette ny eiendom, nye boenheter, skoler eller barnehager innenfor sone H190.

Unntak fra bestemmelsen gjelder for felt KF10 og KF11 hvor det tillates å opprette ny eiendom for tiltak av nasjonal viktighet eller knyttet til dekommisjonering.

Det er ikke tillatt å hensette objekter innenfor sonen slik at disse kan blokkere atomanleggets rømningsveier.

4.2. Infrastruktursone

Felt H410 – Overvannshåndtering

Hovedledninger for overvann gjennom planområdet skal legges i infrastruktursone overvannshåndtering, som vist på reguleringskart.

Dagens hovedledning for overvann gjennom felt Forsvaret 1, skal forlenges fram til infrastruktursone overvannshåndtering i øvre del av Gunnar Randers vei.

4.3. Særskilt angitt hensyn

Felt H570_1-H570_4 – Bevaring (bevaringskategori 2)

Bygningene skal bevares som de er i dag, eller tilbakeføres til en mer opprinnelig karakter. Alle fasadeendringer samt endringer som berører gammel materialbruk/ overflatebehandling må skje i samråd med kulturmyndighetene.

Tilbygg og nybygg kan tillates under forutsetning av at områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke reduseres. Alle søknads- og meldepliktige arbeider skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før godkjennelse.

Felt H570_5-H570_6 – Bevaring (bevaringskategori 3)

Bygningene skal bevares som de er i dag, eller tilbakeføres til en mer opprinnelig karakter. Alle fasadeendringer samt endringer som berører gammel materialbruk/ overflatebehandling må skje i samråd med kulturmyndighetene. Tilbygg og nybygg kan tillates under forutsetning av at områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke reduseres.

Felt H570_7-H570_8 – Registrerte automatisk fredete fornminner etter kulturminneloven

Det kan ikke gjennomføres inngrep i registrerte fornminner innenfor hensynssonene før det foreligger dispensasjon til dette etter kulturminneloven.

§ 5 - REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) For feltene KF11 og KF12 gjelder følgende innbyrdes utbyggingsrekkefølge:

1. KF11

2. KF12

Før oppstart detaljregulering av KF12 skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan for KF11.

Øvrige felt i planområdet har ikke krav til utbyggingsrekkefølge.

b) Det gis ikke igangsettingstillatelse til tiltak i feltene F2, F3, KF2, KF3, KF4 og KF5 før Gunnar Randers veg inkludert hovedledning for overvann er sikret ferdig bygd i tråd med detaljplan og byggeplan godkjent av *Lillestrøm* kommune. I felt F1 kan det gjennomføres ett tiltak på inntil 3.000 m2 BRA før plankravet slår inn.

c) *Gang- og sykkelveg og feltutvidelse på rv. 226 Kirkeveien fra Milaveien til Instituttveien, skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet i tråd med detaljplan og byggeplan godkjent av Lillestrøm kommune og Statens vegvesen, før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse innenfor KF9, KF11 og KF12. Unntak fra kravet gjelder inntil 6000m2 BRA med tilhørende infrastrukturtiltak på felt KF11 og 1000m2 BRA på felt KF9. Felt KF11 tillates adkomst via felt KF9.*

d) Feltutvidelse på Rv226 Kirkeveien fra Instituttveien til Rv22 Fetveien skal være ferdig i tråd med detaljplan og byggeplan godkjent av *Lillestrøm* kommune og Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse for tiltak på KF8. ***Unntatt fra kravet er mindre tiltak på samlet inntil 1.000 m2 BRA som er nødvendig for å understøtte driften av Statens vegvesen sin trafikkstasjon i feltet, og som ikke er til hinder for gjennomføring av viktige mål i områdereguleringsplanen.***

e) Det skal være etablert planfri kryssing av Rv226 og/eller Rv22 for gående og syklende før det gis igangsettingstillatelse for tiltak på KF8. Unntatt fra kravet er mindre tiltak på samlet inntil 1.000 m2 BRA som er nødvendig for å understøtte driften av Statens vegvesen sin

trafikkstasjon i feltet, og som ikke er til hinder for gjennomføring av viktige mål i områdereguleringsplanen.

f) Overordnet VA-plan som viser prinsippløsning for vann, spillvann og overvann skal være godkjent med unntak for felt KF10 og F1 før det gis rammetillatelse for tiltak innenfor planområdet. Planen skal legges til grunn for detaljplaner VA for hvert enkelt felt. For hvert felt skal detaljplan VA være godkjent før første igangsettingstillatelse gis.

g) For tiltak på inntil 3.000 m2 BRA i felt KF10 og Forsvaret 1 skal det etableres eget system for fordrøyning av overvann. Så snart overordnet VA-system er utbygd skal feltene tilkobles dette.

h) Anlegg for VA, grøntdrag med flomveier og fysisk sikring mot avrenning av overvann/drensvann til eksisterende bebyggelse i og rundt planområdet skal være anlagt og godkjent for hvert felt før første brukstillatelse gis.

i) Ved detaljregulering av felt KF1 – KF12 og Forsvaret 1 – 4 kreves det utarbeidet trafikkutredning med grunnlag i områdereguleringen før det gis rammetillatelse for tiltak etter plan og bygningsloven. Trafikkutredningen skal omfatte en plan for mobilitetsstyring som begrunner og sannsynliggjør en reisemiddelfordeling som er i tråd med områdereguleringens trafikkutredning.

j) ***Kunnskapsveien langs søndre del av felt KF2*** skal være ferdig i tråd med detaljplan og byggeplan godkjent av *Lillestrøm* kommune før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i felt KF2.

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

l) Ved utbyggingstiltak på felt KF10 og KF6 som ligger nærmere enn 20m fra eiendomsgrensen gbnr. 31/267 og 31/355 eller annen avstand hvis veilederne i avsnittet nedenfor revideres, skal nødvendige tiltak mot innsyn og avlytting være godkjent av Forsvarsbygg før det kan gis igangsettingstillatelse.

Nødvendige sikringstiltak skal være i tråd med Nasjonal sikkerhetsmyndighet sine til enhver tids gjeldede veiledere "Teknologiske råd i sikring mot avlytting og innsyn" og "Teknologiske råd for å beskytte mot avlesing av elektromagnetisk stråling». Sikringstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse gis på del av felt KF6 og KF10.

Reviderte bestemmelser etter møte i HUT 21.06.17 sak 60
Endringer er merket med *kursiv* og fet skrift, og finnes i § 3.1.3 (side 6), § 5 d (side 11) og § 5 j (side 12).

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

31/177/0/0

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade

- Boligbebyggelse, nåv.
- Komb. beb. og anl. form., nåv.
- Veg, nåv.
- Kombinerte grønnstr.form., nåv.
- Forsvar, nåv.

KpHensynssoneOmrade

- Kp Faresone

KpSamferdselLinje

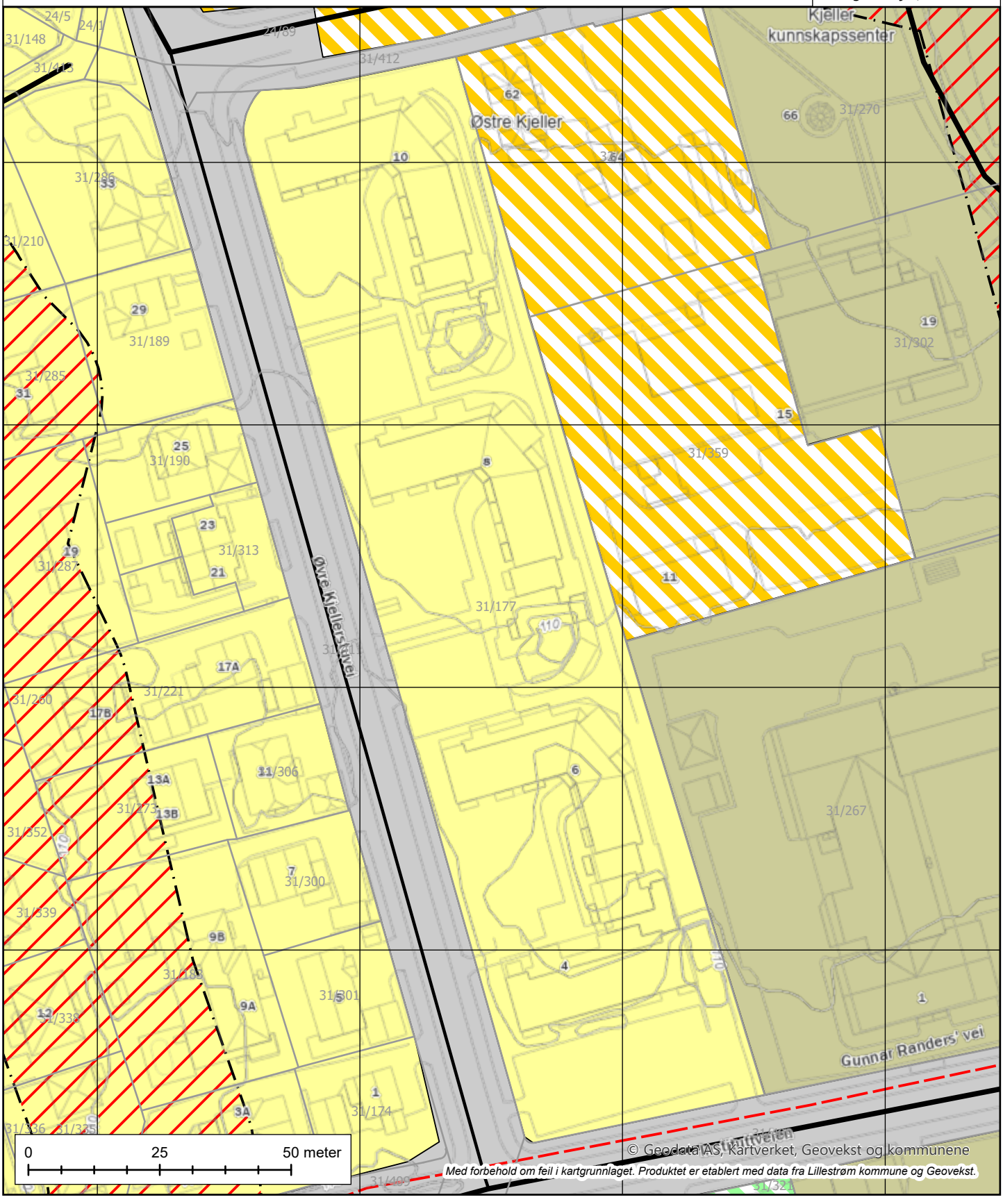
- 1124 - Samlevei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1156 - Kollektivtrase F
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.04.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



6650450
6650400
6650350
6650300

614000
614050
614100
614150

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken

31/177/0/0

Tegnforklaring:

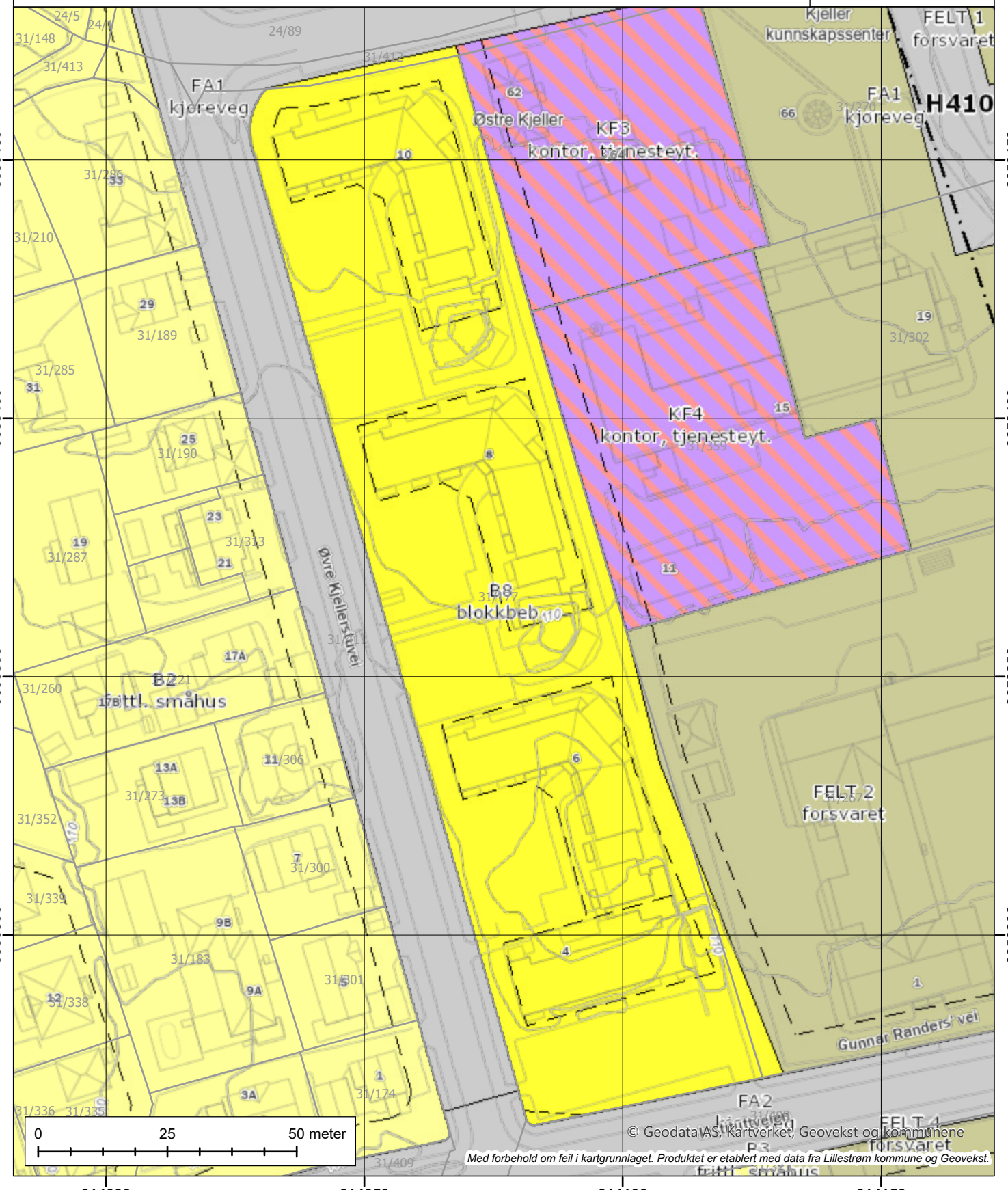
- 1111 - Boligbeb. - frittliggende småhusbebyggelse
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1831 - Kontor, tjenesteyting
- 2011 - Kjøreveg
- 4001 - Forsvaret
- RpInfrastrukturSone
- 1211 - Byggegrense
- 1222 - Frisiktlinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.04.2025

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

Grunnkart
31/177/0/0

Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.04.2025



© 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
31/177/0/0

Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat
- Overvannsledninger andre eiere
- Drensledning

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.04.2025



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

Lillestrøm kommune

Kommunedelplan

31/177/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.04.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag over bakken 31/177/0/0

Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.04.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan over bakken 31/177/0/0

Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.04.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag under bakken 31/177/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.04.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan under bakken 31/177/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.04.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken

31/177/0/0

Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 29.04.2025

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.

DOK ANALYSE FRA GEODATA

DOK-analyse for eiendom 3205-31/177

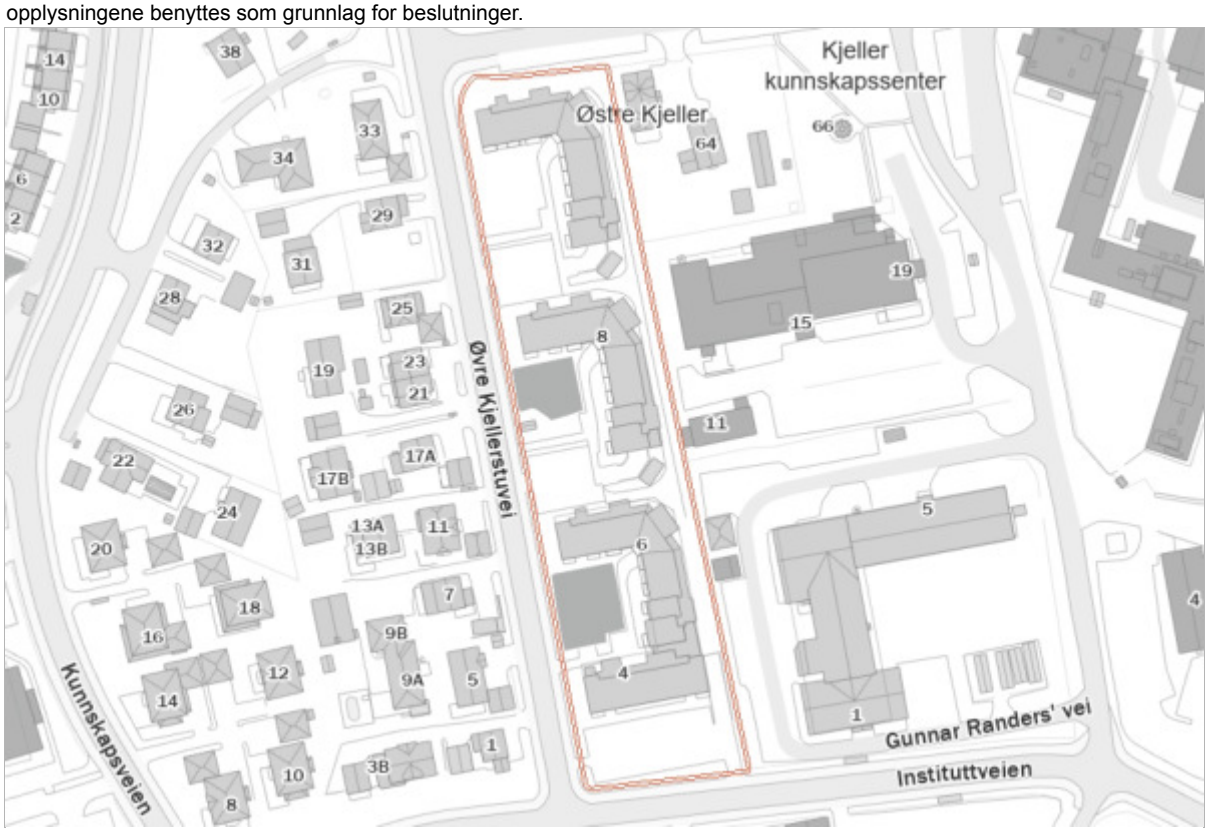
Dato for analyse	29.04.2025 kl.14:23	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	67	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	18	Ikke berørte datasett	49
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	29

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

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

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	28.04.2025	29.04.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	28.04.2025	29.04.2025
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		25.04.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		25.04.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		21.04.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		21.04.2025
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		21.04.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		21.04.2025
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		25.04.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	29.04.2025	29.04.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.03.2025	28.03.2025
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		25.04.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		25.04.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		25.04.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		25.04.2025
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		25.04.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	28.04.2025	21.04.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Barnetråkk - aggregert		Universitetet i Bergen		15.02.2025
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	19.03.2025	17.03.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	29.04.2025	21.04.2025
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		14.04.2025
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		25.04.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		25.04.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	17.03.2025	18.03.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		25.04.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte		Miljødirektoratet		21.04.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		21.04.2025
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	28.04.2025	21.04.2025
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		08.04.2025
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		08.04.2025
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		14.04.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		21.04.2025
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)		Norges geologiske undersøkelse		21.04.2025
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		25.04.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	24.04.2025	14.04.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	24.04.2025	23.04.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	29.04.2025	23.04.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	01.04.2025	23.04.2025
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		25.04.2025
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi		05.03.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		23.04.2025
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		21.04.2025
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		24.04.2025
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		24.04.2025
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		25.04.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		25.04.2025
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		25.04.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		25.04.2025
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		25.04.2025
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		21.04.2025
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.04.2025	02.04.2025
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.04.2025	02.04.2025
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.04.2025	24.04.2025
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	01.04.2025	24.04.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	10.04.2025	14.04.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	13.02.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	28.04.2025	21.04.2025
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		25.04.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Jord- og flomskred aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	07.12.2023	28.03.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	29.04.2025	21.04.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	29.04.2025	21.04.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	28.04.2025	21.04.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	28.04.2025
Antall treff	4	Nedlastet	29.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.04.2025



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.

...

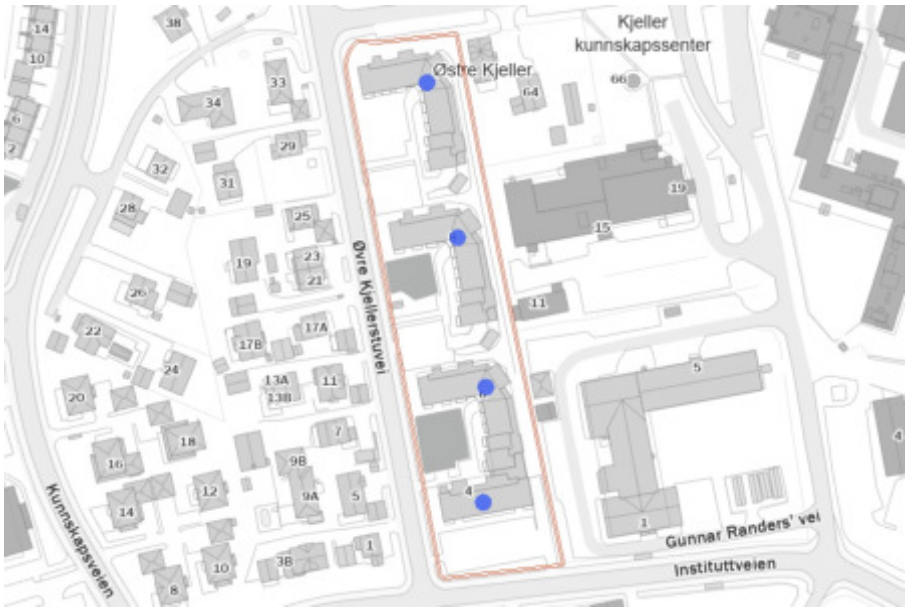
Punkter

ID	ADRESSE
92082420	Øvre Kjellerstuvei 4
92082420	Øvre Kjellerstuvei 6
92082420	Øvre Kjellerstuvei 8
92082420	Øvre Kjellerstuvei 10

Punkter

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	28.04.2025
Antall treff	4	Nedlastet	29.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.04.2025



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.\\nDatasettet 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. \\n\\nUtgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.\\nProduktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.\\n\\nDistribusjoner 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.

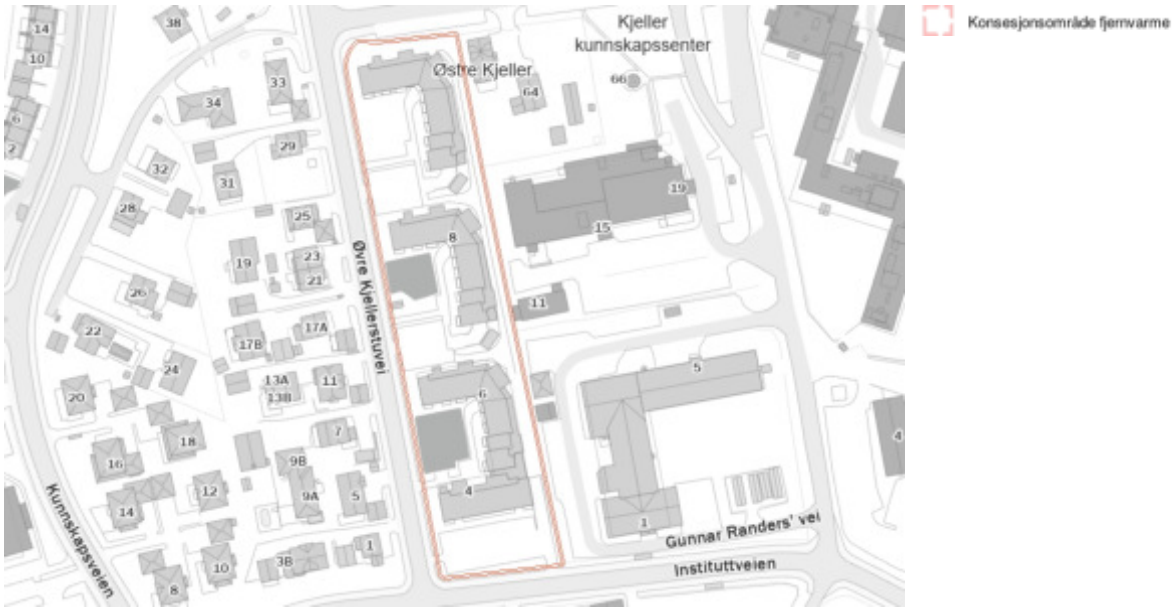
...

Punkter

TYPE	NR
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	23301350
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	23301369
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	23301377
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	23301342

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	25.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.04.2025



Beskrivelse

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

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	10	Nedlastet	25.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.04.2025



Beskrivelse

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

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

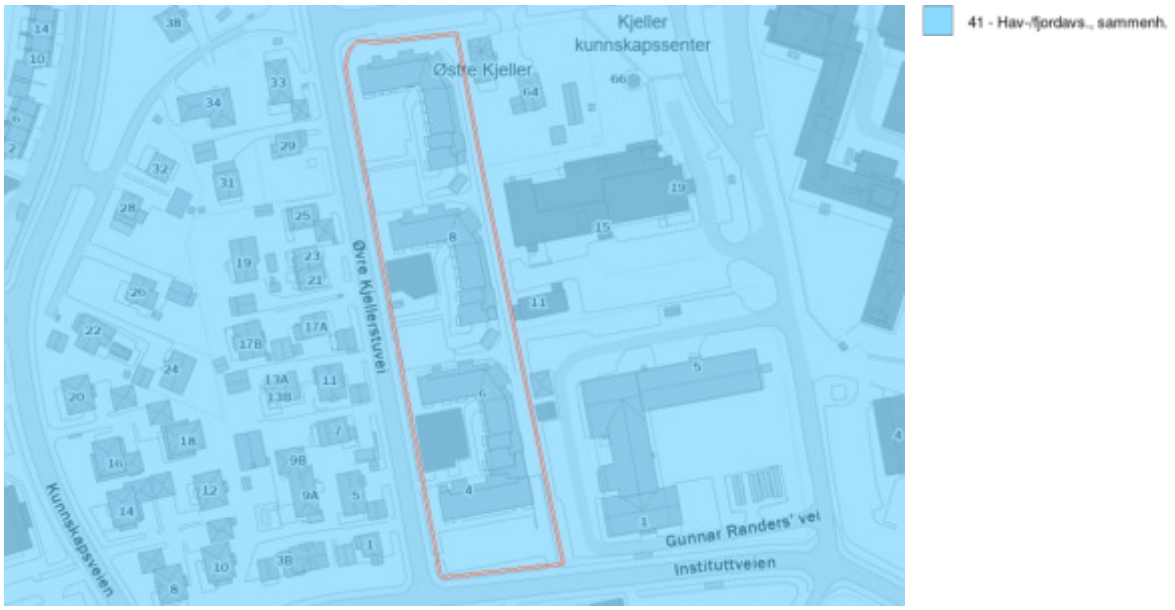
Kartleggingen er utført av Oslo kommune, Bymiljøetaten, Natur og forurensning

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lnight5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4
Lden6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.04.2025



Beskrivelse

...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.04.2025



Beskrivelse

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

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

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.04.2025



Beskrivelse

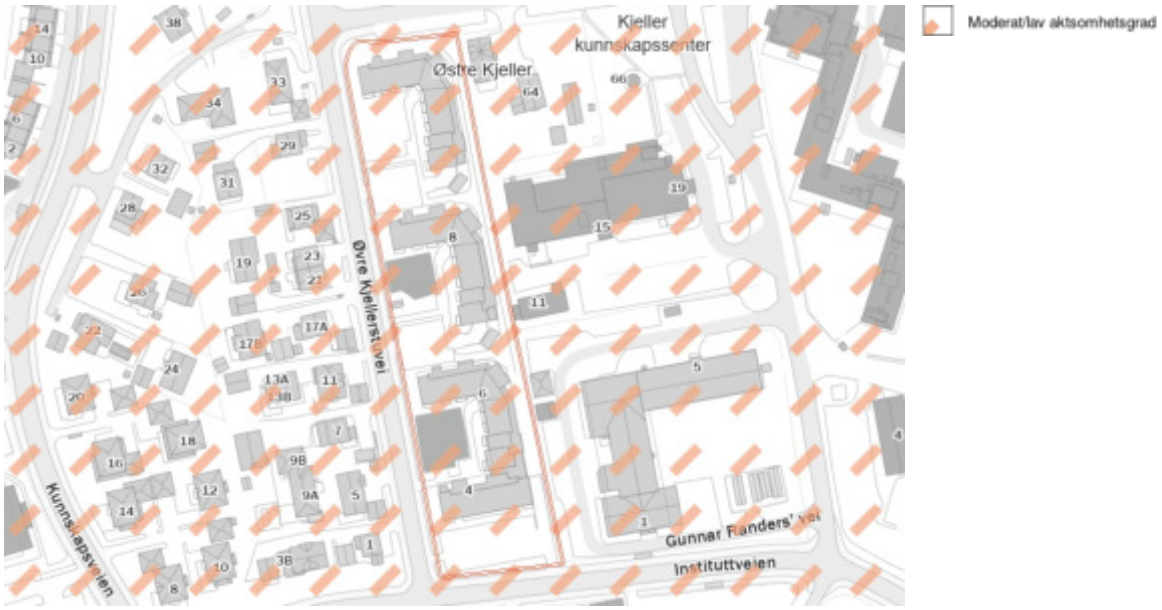
...

Flater

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

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.04.2025



Beskrivelse

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

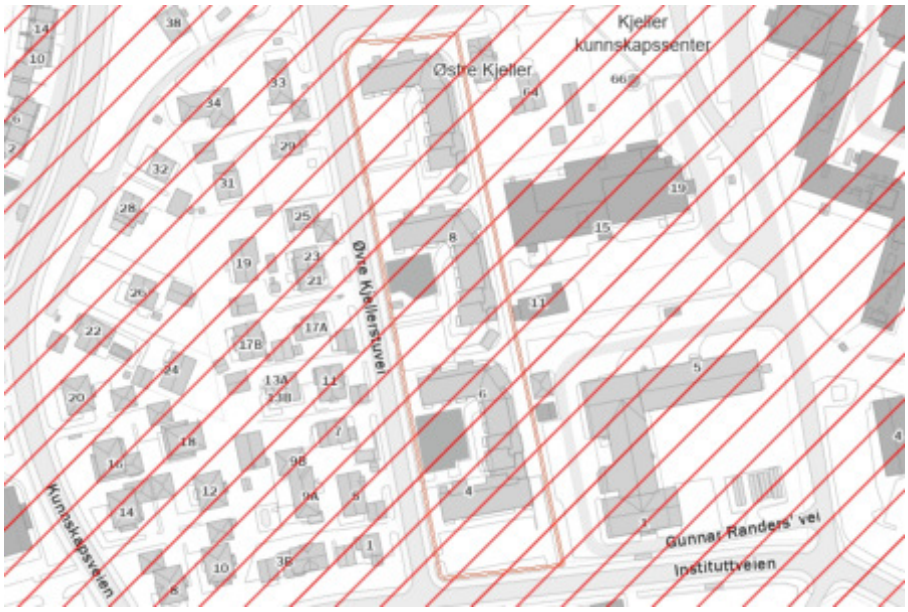
...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	25.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.04.2025



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.

...

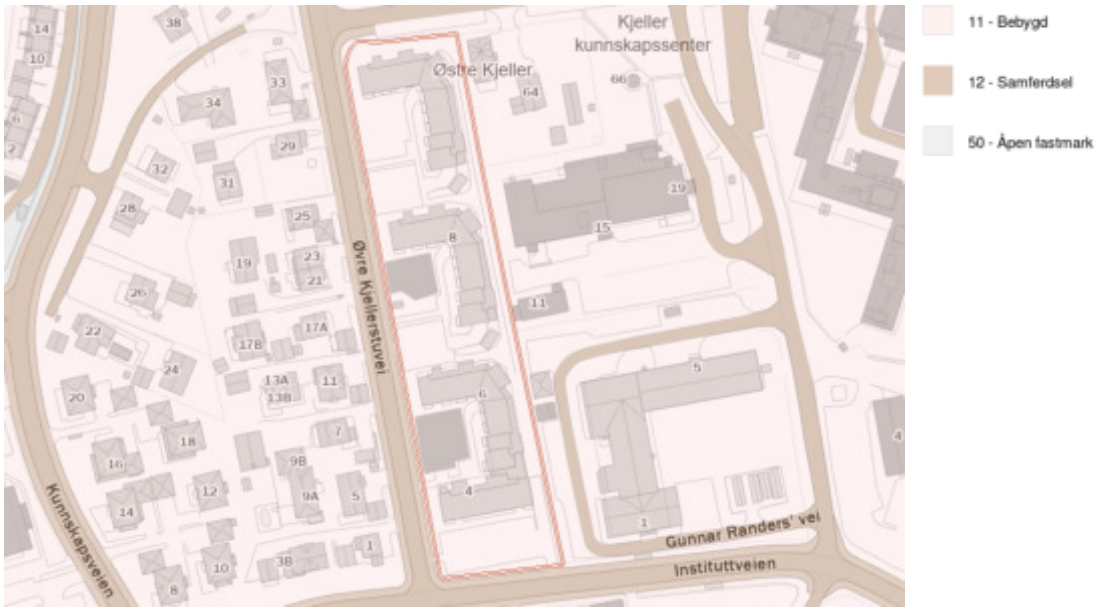
Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Flater

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	29.04.2025
Antall treff	1	Nedlastet	29.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.04.2025



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

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.03.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	26.04.2025



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
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	25.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.04.2025



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

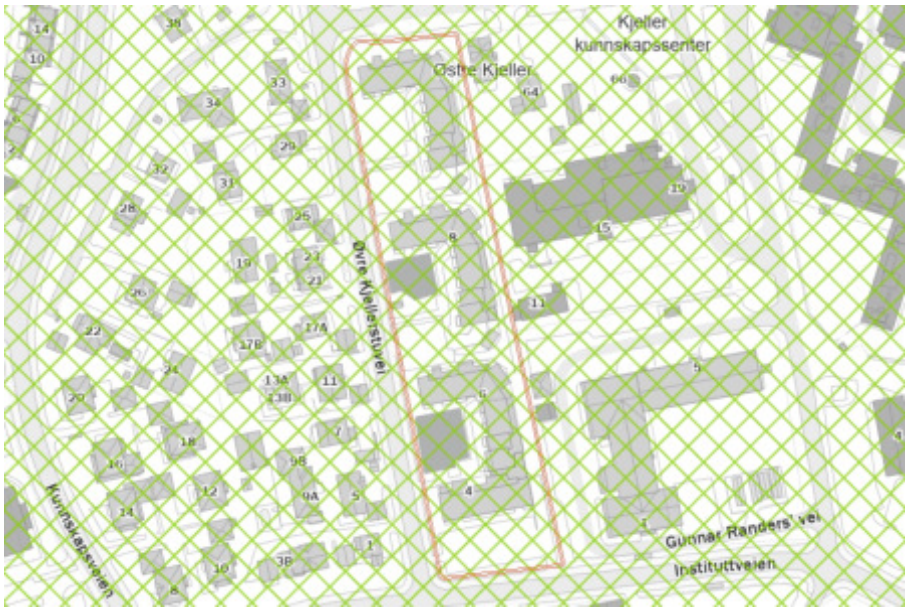
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående 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	25.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.04.2025



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	25.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.04.2025



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	25.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.04.2025



Beskrivelse

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

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	25.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	25.04.2025



Beskrivelse

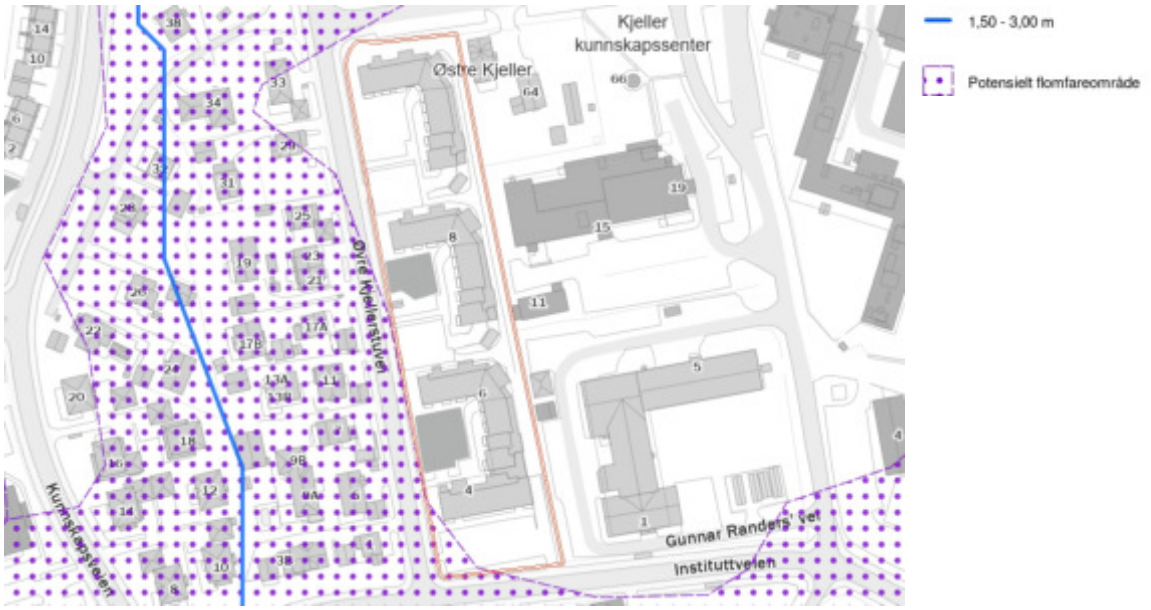
Dreneringslinjer i Lillestrøm er et datasett som viser modellerte dreneringslinjer. Datasettet viser hvor i terrenget det vil dannes nye dreneringslinjer. Det er ikke tatt hensyn til å stikkrenner og andre kritiske punkt i modelleringen. Datasettet inneholder dreneringslinjer hvor dreneringsarealet er større enn 10.000 m2. Eksisterende FKB-Vann er brent ned i terrengmodellen før beregning, så FKB-Vann har en ekstra vekt ved beregning av disse dreneringslinjene. Data er klipt ut fra Kartverkets datasett "Dreneringslinjer i Oslo og Viken"

...

DRENERINGSINTERVALLER	DRENERINGSAREAL
10 000 - 20 000	10 000

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	28.04.2025
Antall treff	1	Nedlastet	21.04.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.04.2025



Beskrivelse

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare.

Detaljeringsgraden på aktsomhetskart for flom 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

TEMAKVALITET	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO
Nokså god	002	06/29/2020	06/22/2020

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:
Øvre Kjellerstuvei 8
Andelsnr. 66 Orgnr. 987424583 i Lillestrøm kommune

Oppdragsnummer:
24-25-0230

Meglerforetak: NERO Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Marcus Gramstad Engebretsen

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 47 65 49 93

E-post: marcus.gramstad.engebretsen@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