STRØMSVEIEN 97A

PRIVATMEGLEREN

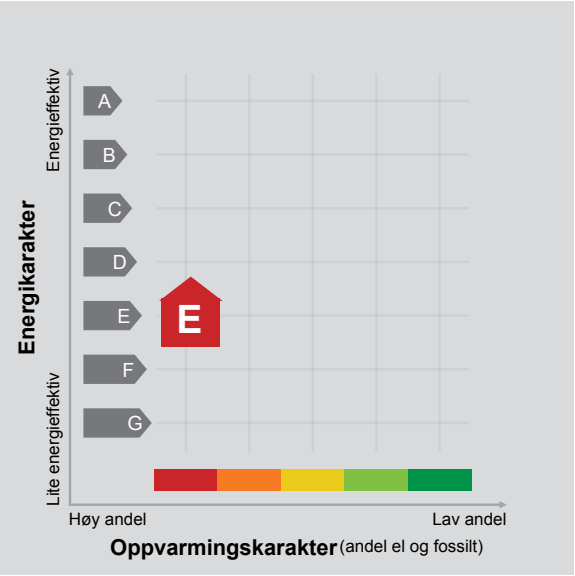
Vedlegg

Energiattest
Tilstandsrapport
Meglers verdivurdering
Egenerklæring
Husordensregler
Vedtekter
vedlikeholds-ansvar
Boliginfo
Innkalling ord.årsmøte 2025
protokoll 26.03.25
Innkalling årsmøte 2024
Protokoll 2024
Plan
Attester
Opplysninger fra kommunen
Seksjonering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Strømsveien 97A
Postnummer	2010
Sted	STRØMMEN
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	86
Seksjonsnummer	26
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	150939593
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	Energiattest-2025-102430
Dato	04.04.2025



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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Montere automatikk på utebelysning
- Luft kort og effektivt
- Montere urbryter på motorvarmer

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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2001
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-enova-...).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

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: 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 15: 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.

TILSTANDSRAPPORT

Strømsveien 97 A
2010 STRØMMEN

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2001
BRA: 58 m^2
BRA-i: 54 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	6	12	0	1

Supertakst
GNR: 77 BNR: 86 SNR: 26
Roy Bekkesletten
Takstmann Roy Bekkesletten AS
roy@bekkesletten.no
41624600
Strømsveien 97 A
2010 Strømmen

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/29769

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er enkelte hakk/merker i entrédør.
Vrider til balkongdør er noe løs.
Over halvparten av forventet levetid er nådd.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å skifte skruer og skru vrideren til balkongdør bedre fast.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Stue-/kjøkkengulvet har en ujevnhet på +/- 8 mm på kontrollerte steder. TG-2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og fliser mellom overskap og benkeplate.

Kjøkkeninnredningen er noe slitt.
Bunnplate i oppvaskumskap er fuktskadet.
Det er noe fuktsvelling i en benkeplateskjøt.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredning bør vurderes utskiftet.

Elektrisk

Oppsummering

Det er feil amp. på kursbetegnelsen mot det som står på sikringen.
Det foreligger ikke samsvarserklæring.

Anbefalte tiltak

Kursfortegnelse anbefales kontrollert og endret/oppjusteres.
Samsvarserklæring på utført arbeid anbefales fremskaffet.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Varmtvannsberederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

I henhold til NS 3600 anbefales det at varmtvannsberedere over 20 år bør skiftes ut pga. alder.
Det anbefales at strøm til varmtvannsbereder blir fast tilkoblet.
Det bør undersøkes om det er understøttelse av skapbunn under varmtvannsbereder.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er noe dårlig avtrekk fra ventilasjonsanlegg.

Anbefalte tiltak

Ventilasjonsanlegget har behov for en servicegjennomgang.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er enkelte riss/sprukne gulvfliser.
Det registreres "bom" i enkelte gulvfliser. Dette kan føre til at enkelte gulvfliser kan løsne/evt. sprekke.
Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Dette kan føre til at dusj- og evt. lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etableres en membranoppkant ved dør på minimum 15 mm over det ferdige gulvet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er derfor ikke inspisert. TG-IU
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG-2
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter. Dette kan føre til at fukt/vann kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre. TG-2

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Badet bør vurderes oppusset.

Oppsummering av sanitærutstyr

Eldre slitt baderomsinnredning.
Sokkelist på dusjkabinett er sprukket.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Baderomsinnredning bør vurderes utskiftet.

Oppsummering av ventilasjon

Det er noe dårlig avtrekk.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det dårlige avtrekket anbefales utbedret.

Øvrig: Innerdører

Oppsummering

TG-2 er satt ut i fra alder.

Øvrig: Overflater på innvendige gulv

Oppsummering

Parkett er slitt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å slipe og lakkere parkettgulv.

Bygningsdeler med TG-IU

Øvrig: El. varme

Oppsummering

Ikke vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.4.2025

Rapportdato
26.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ståle Nilsen** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Navn: **Tobias Grønvold Nilsen** Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Roy Bekkesletten** Telefon: **41624600**
Firma: **Takstmann Roy Bekkesletten AS** Epost: **roy@bekkesletten.no**
Adresse: **Vardeveien 22 B, 1444 Drøbak**

Egne premisser:

Alle opplysninger om oppgraderinger og årstall i rapporten er blitt verifisert av rekvirent.
Takstmannen har ikke elektrofaglig kompetanse.
Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Strømsveien 97 A, 2010 Strømmen**

Kommunenr: **3205** Gårdsnr: **77** Bruksnr: **86** Festenr:
Seksjonsnr: **26** Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **2001** - Tatt i bruk dato, iflg. matrikkelbrev.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Hovedkonstruksjon i betong. Teglstein og plater på fasader. Taket er flatt. Etasjeskille er betongdekke.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Leilighet

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
3. etasje	54	54	0	0	7
Kjeller	4	0	4	0	0
Totalt m²	**58**	**54**	**4**	**0**	**7**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
3. etasje	54	50	4	Entré, bad, soverom og stue/kjøkken. Himlingshøyde er ca 2,17 m - ca 2,44 m.	Bod.
Totalt m²	**54**	**50**	**4**		

Kommentar til arealberegning

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet og kontrollert opp imot tegninger.
1 kjellerbod. BRA-e (eksternt bruksareal)
Utover ovennevnte areal er det:
1 biloppstillingsplass i fellesgarasje.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Balkong med bettongdekke. Størrelse ca 7 m².	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	**TG-1**

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass og trekarmer. Balkongdør med 2-lags glass og trekarm. Malt entrédør med trekarm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	**TG-2**
Det er enkelte hakk/merker i entrédør. Vrider til balkongdør er noe løs. Over halvparten av forventet levetid er nådd.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å skifte skruer og skru vrideren til balkongdør bedre fast.

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Stue-/kjøkkengulvet har en ujevnhet på +/- 8 mm på kontrollerte steder. TG-2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredning med malte fronter, laminat benkeplate, oppvaskkum, ventilator, opplegg for oppvaskmaskin og fliser mellom overskap og benkeplate. Kjøkkeninnredningen er noe slitt. Bunnplate i oppvaskumskap er fuktskadet. Det er noe fuktsvelling i en benkeplateskjøt.	

Anbefalte tiltak overflater og innredning
Kjøkkeninnredning bør vurderes utskiftet.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei

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

6.6 Avløpsrør

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

Oppsummering av avløpsrør **TG-1**

Det er ikke påvist noen stakeluke. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.7 Vannledninger

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

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	**TG-1**

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Hovedsikring på 63 Amp. 9 kurser.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	**TG-2**
Det er feil amp. på kursbetegnelsen mot det som står på sikringen. Det foreligger ikke samsvarserklæring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kursfortegnelse anbefales kontrollert og endret/oppjusteres. Samsvarserklæring på utført arbeid anbefales fremskaffet.	

6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	

Fundament	
Kjøkkenskap med ukjent understøttelse	
Årstall	
2001	
Størrelse	
116 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-2**

Varmtvannsberederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

I henhold til NS 3600 anbefales det at varmtvannsberedere over 20 år bør skiftes ut pga. alder.
Det anbefales at strøm til varmtvannsbereder blir fast tilkoblet.
Det bør undersøkes om det er understøttelse av skapbunn under varmtvannsbereder.

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Mekanisk ventilasjonsanlegg med varmegjenvinning.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er foretatt rens av ventilasjonsanlegget i 2023.	

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Det er noe dårlig avtrekk fra ventilasjonsanlegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ventilasjonsanlegget har behov for en servicegjennomgang.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv. Flislagte vegger. Malt himling.

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

Oppsummering av overflater **TG-2**

Det er enkelte riss/sprukne gulvfliser.
Det registreres "bom" i enkelte gulvfliser. Dette kan føre til at enkelte gulvfliser kan løsne/evt. sprekke.
Det er for liten høydeforskjell fra overkant slukrist til overkant gulvflis ved terskel. Dette kan føre til at dusj- og evt. lekkasjevann kan komme ut i tilstøtende rom, med de skader dette kan medføre.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å etableres en membranoppkant ved dør på minimum 15 mm over det ferdige gulvet.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk **TG-2**

Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er derfor ikke inspisert. TG-IU
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. TG-2
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran/mansjetter. Dette kan føre til at fukt/vann kan komme inn i konstruksjonen, med de skader dette kan medføre. TG-2

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Badet bør vurderes oppusset.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Bad med baderomsinnredning, servant, wc, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Eldre slitt baderomsinnredning. Sokkelist på dusjkabinett er sprukket.	

Anbefalte tiltak sanitærutstyr
Baderomsinnredning bør vurderes utskiftet.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er noe dårlig avtrekk.	

Anbefalte tiltak ventilasjon
Det dårlige avtrekket anbefales utbedret.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom mot våtsone uten å påvise avvik.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.12 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse
Malte innerdører.

Oppsummering av øvrig	TG-2
TG-2 er satt ut i fra alder.	

6.13 Øvrig: Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse
Parkett og belegg.

Oppsummering av øvrig	TG-2
Parkett er slitt.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Det anbefales å slipe og lakkere parkettgulv.

6.14 Øvrig: Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse
Malte flater.

Oppsummering av øvrig	TG-1

6.15 Øvrig: Overflater på innvendige himlinger

Beskrivelse
Malte flater.

Oppsummering av øvrig	TG-1

6.16 Øvrig: El. varme

Beskrivelse
Varmekabler på bad. Panelovner.

Oppsummering av øvrig	TG-IU
Ikke vurdert.	

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

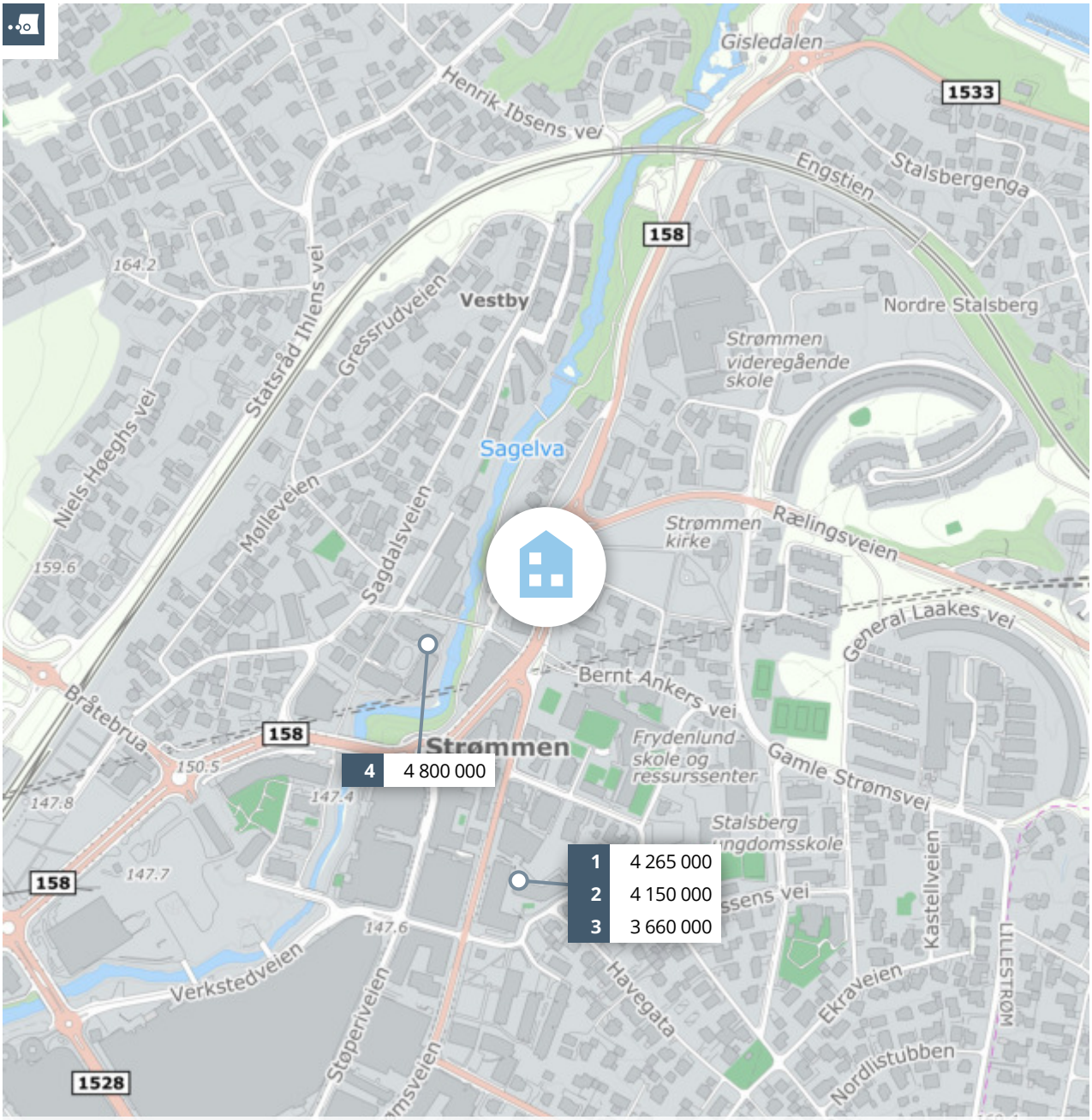
6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

STRØMSVEIEN 97 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 28.03.2025

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: Jan Erik Ellefsrud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Strømsveien 97 A, 2010 STRØMMEN

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2001

GNR 77 BNR 86 FNR 0 SNR 26 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Stalsberg 8

Verdivurdert til

3 500 000

-	3 500 000	66 038
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	5 m²	- m²	7 m²	- m²	- m²
Byggeår						2001

Fellesutgifter	-
Formue	-
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Frydenlundsgata 9 A 59 m² 2009 3. etg 2 sov	30.01.2025	4 350 000	**4 265 000**	0	4 265 000	**72 288**
2 Frydenlundsgata 9 A 59 m² 2009 2. etg 2 sov	17.03.2025	4 250 000	**4 150 000**	0	4 150 000	**70 339**
3 Frydenlundsgata 9 A 46 m² 2009 4. etg 1 sov	14.03.2025	3 700 000	**3 660 000**	0	3 660 000	**79 565**
4 Segelckes vei 14 58 m² 2021 4. etg 2 sov	07.03.2025	4 950 000	**4 800 000**	0	4 800 000	**82 759**

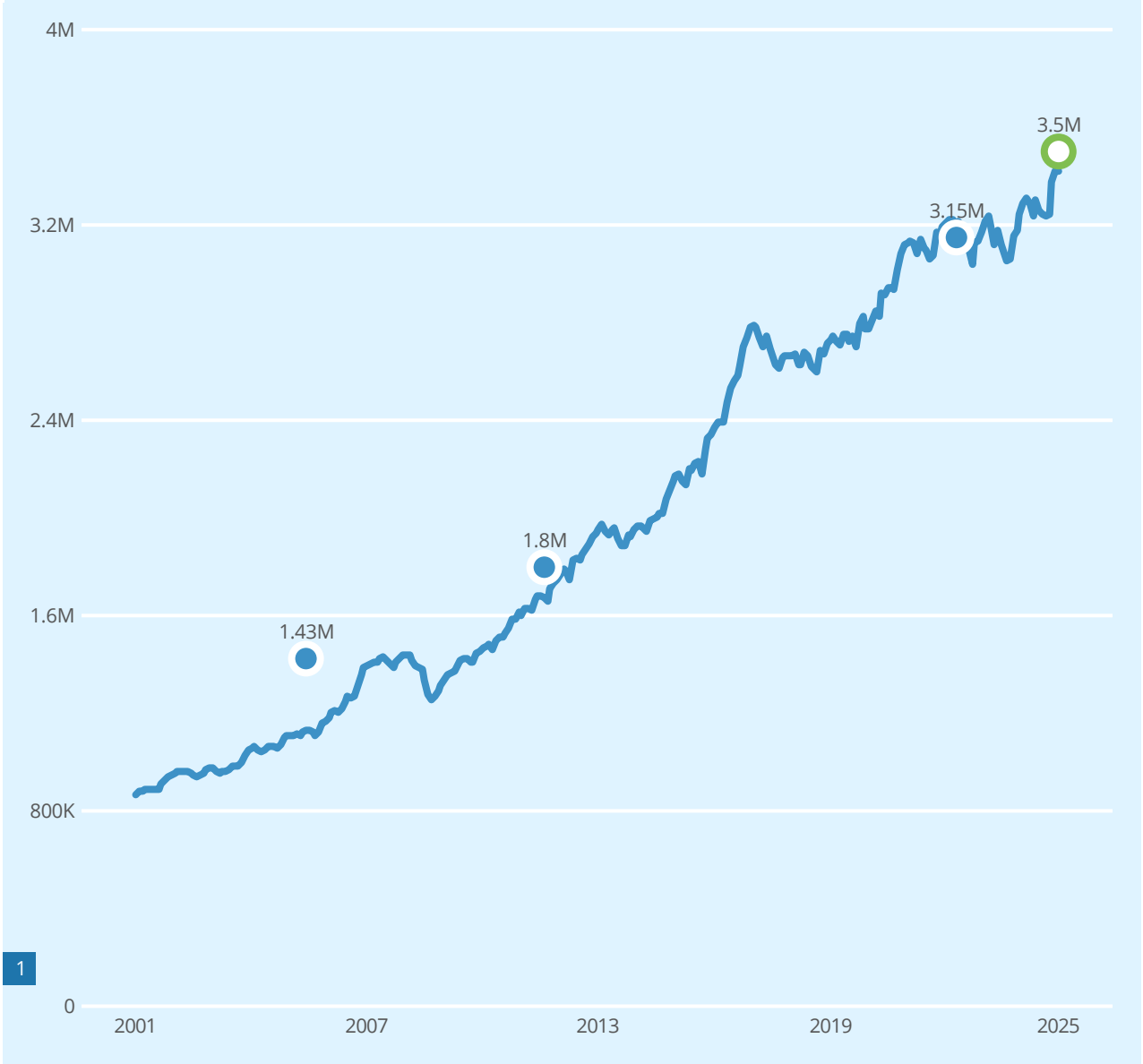
Lys og trivelig 2 roms selveierleilighet beliggende i byggets 3. etg. Balkong uten for stuen. Garasjeplass og bod i kjeller. Heis til alle etasjer.

Leil. inneholder: Entré, bod, bad. soverom og kjøkken/ stue.

Sentralt beliggende ved Strømmen sentrum med gangavstand til alle fasiliteter.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
15.07.2022		15.07.2022	-	3 150 000	-	3 150 000	
14.10.2011	08.11.2011	09.12.2011	1 850 000	1 800 000	0	1 800 000	
08.08.2005	05.09.2005	25.10.2005	1 375 000	1 425 000	-	1 425 000	
31.01.2002		31.01.2002	-	1 200 000	-	1 200 000	2

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

Leiligheter til salgs i Stalsberg 8 grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

4.0M
3.9M
3 764 000 Prisantydning i snitt
3.7M
3.6M
3.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i

2
dager

Leiligheter solgt i Stalsberg 8 grunnkrets siste 9 mnd

13
leiligheter solgt

4 256 000 Salgspris i snitt
4 243 000 Prisantydning i snitt
4.2M

Solgt i snitt i løpet av

15
dager

for 0.5% over prisantydning

Analyse m²-priser

69 778 LILLESTRØM kommune i snitt siste 9 mnd

66 038 Strømsveien 97 A Totalpris 3 500 000

59 981 Stalsberg 8 grunnkrets i snitt siste 9 mnd

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24250160

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ståle Nilsen	Tobias Grønvold Nilsen

Gateadresse
Strømsveien 97A

Poststed	Postnr
Strømmen	2010

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: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 8

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: 24250160

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Satt inn dusjkabinett 2025
Arbeid utført av	Rørleggermester 1 Isdahl

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Rens av ventilasjonsanlegget i november 2023, arbeid for hele sameiet. Utført av Power Clean

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24250160

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: 24250160

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: 24250160

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ståle Nilsen	79c7bc18d445dafc5588cfe7e29cd0ac3ed7bb49	09.04.2025 15:04:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tobias Nilsen	fda3b6ceaff31f239fb7a7946d1c8047857b4649	10.04.2025 08:24:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 24250160

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

HUSORDENSREGLER

Husordensregler for Strømmen Terrasse sameie.

Oppdatert på årsmøtet 10.04.2024

1.0 Innledning

1.1 Hver enkelt beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir overholdt. De er ment å sikre beboerne ro og orden i bomiljøet.

1.2 Hovedregelen er at beboerne ikke må opptre eller benytte leiligheten, terrassen, svalganger eller rom og arealer på en slik måte at det sjenerer naboene og/eller forringer byggenes verdi eller utseende.

1.3 Brudd på ordensreglene er fravikelse i henhold til § 32 i eierseksjonsloven. Leieforhold kan bli oppsagt og/eller styret kan pålegge seksjonseieren å selge, Jfr. § 38 i eierseksjonsloven.

1.4 Seksjonseiere og leieboere plikter å være 'a jour med bestemmelsene i husordensreglene. Hver husstand blir tildelt 1 eksemplar.

2.0 Alminnelige husordensregler.

2.1 Uteområde, inngangspartier, trapper og svalganger må benyttes slik at naboene ikke blir forstyrret.

2.2 Det er ikke tillatt å sette sykler i trapperom og svalganger. Gjenstander som blir plassert i fellesrom eller fellesarealer uten samtykke fra sameiet (styret) kan bli fjernet.

2.3 Røyking i fellesarealet innendørs må ikke forekomme.

2.4 Klestørk må ikke henges ut på helligdager. Klestørking på terrassene tillates kun når klærne henger lavere en rekkverket. Det er ikke tillatt å lufte tepper, dyner e. lign. over rekkverket.

2.5 Risting av tøy, matter og lignende fra svalganger eller terrasser er ikke tillatt.

2.6 Alle inngangsdører til trapperom, heis og garasjeport skal til enhver tid være låst. Det er hver enkelt sin plikt å påse at nevnte dører faktisk går i lås.

2.7 Grilling på terrassen kan tillates når det benyttes elektrisk, - eller gassgrill. Engangsgriller og utepeiser med åpen flamme er forbudt.

2.8 Kast ikke mat til fuglene fra terrasser eller svalganger. Dette trekker mus og rotter til eiendommen.

2.9 Det er ikke tillatt med dyrehold av noe slag i sameiet. Styret kan i særlige tilfeller gi dispensasjon fra forbudet etter forutgående begrunnet skriftlig søknad.

2.10 Markiser kan monteres på terrassene etter fastsatte regler og med standard farger. Ved tvil skal styret kontaktes.

3.0 Ro og orden.

3.1 Det skal være ro i leilighetene fra kl.23.00 til kl.07.00. Vedlikeholdsarbeider som medfører støy skal mandag til fredag avsluttes senest kl.21.00. Lørdager avsluttes arbeidet senest kl.16.00. På søndager, helligdager og høytidsdager må det ikke utføreres støyende arbeider. På slike dager er det rimelig å stille skjerpet krav til ro i bomiljøet.

3.2 Musikkøvelser, musikkundervisning og musikk med høyt volum kan tillates etter særskilt avtale med styret og samtykke fra beboere i nærliggende leiligheter.

3.3 Seksjonseiere og leieboere skal vise hensyn ved private festligheter der det kan forekomme høy stemmebruk, sang og musikk. Slike arrangementer skal som hovedregel ikke forstyrre naboene. Det vises til det som er nevnt i punkt 3.1. Ved særskilte anledninger kan det aksepteres at det går litt utover de fastsatte rammer, men det må avklares på forhånd slik at naboene er forberedt på at det kan bli noe støy. Særlig aktsomme må alle beboere være på sommerstid, da mange vinduer og dører står åpne og sjenerende lyder høres av de fleste.

4.0 Parkering.

4.1 Parkeringsplassene på gårdsplassen mellom nr. 93 og 97 er avsatt og merket "kun gjesteparkering", og dette gjelder alle 8 plassene. De som ikke har plass i fellesgarasjen skal parkere på parkeringsplassen i bakken ned til garasjen, eller på lovlig måte i nærområdet. Det er ikke tillatt for seksjonseiere eller leieboere å benytte gjesteparkeringen som fast parkeringsplass. Kun en kort stopp for av, – og pålessing e. l. tillates. Sameiet skal ha parkeringsplasser å tilby sine gjester, og særlig til dem som trenger det mest, de bevegelseshemmede.

Innkjøring til gårdsplassen (gjesteparkeringen) skal helst ikke forekomme mellom kl.23.00 og kl.07.00. Mellom blokkene blir det en sterkt forstyrrende gjenklang av motorstøy og tomgangskjøring, slamring i bildører og høy stemmebruk. Mange beboerne har soverom mot gårdsplassen og er særlig utsatt for slik støy.

4.2 Alle parkerte/hensatte uregistrerte kjøretøy vil bli borttauet for eiers regning og risiko. Dette gjelder på plasser mellom 93 og 97 og i bakken ned til garasjen.
Styret vil gi skriftlig varsel med angitt frist for å fjerne det aktuelle kjøretøyet. Dersom eier er kjent, vil varsel bli gitt direkte til eier. Hvis eier ikke er kjent, vil varsel bli gitt med skriv festet til kjøretøyet.

5.0 Renovasjonsskur for nr. 93/95 og søppelrom for 97.

5.1 Renovasjonsskuret utomhus er for 93 og 95. Søppelrommet for oppgang 97A og 97B er innendørs. Alt husholdningsavfall skal pakkes godt inn før det kastes i container med sort lokk. Papir og papp skal kastes i container med grønt lokk. Esker og lignende skal rives/brettes før det legges i containeren. Flasker, flytende og/eller brennbart avfall, samt store gjenstander som ikke går ned i avfallscontaineren, må den enkelte seksjonseier/leietaker selv få kjørt bort på lovlig måte.

Den røde boksen som er tildelt alle husstander er til farlig avfall og småelektronikk. Seksjonseiere og leietakere bes å forholde seg til de retningslinjer som er gitt i informasjonsfolderen fra Romerike Avfallsforedling (ROAF) om bruk av den røde boksen.

6.0 Inngangsdører til leilighetene.

6.1 Seksjonseiere og leietakere plikter å holde sin inngangsdør godt vedlikeholdt og i presentabel stand. Navneskilt skal være oppsatt ved siden av døren.

6.2 Seksjonseiere og leietakere plikter å gi adgang til leiligheten for montasje, vedlikehold og annet nødvendige arbeid som sameiet har besluttet skal utføres med fellesanlegg som vann, avløp, fellesantenne e. l. Dette gjelder også hvis det er nødvendig for å forhindre, forbedre eller redusere omfanget av skader på andre leiligheter eller fellesarealet.

7.0 Innvendig vedlikehold.

7.1 Seksjonseiere og leietakere plikter på egen bekostning å sørge for nødvendig vedlikehold av leiligheten. Dette kan f. eks. være;

* Elektrisk opplegg fra hovedledning.

*Røropplegg til den enkelte seksjon, herunder vann, avløp, kraner, sluk og alt som fører fram til byggets felles nedløp fra klosett, oppvask, kum, servant, dusj og bad.

7.2 Den enkelte seksjonseier eller leietaker er selv ansvarlig for skader påført andre seksjoner eller byggets fellesareal som følge av manglende vedlikehold.

8.0 Fasade.

8.1 Det er ikke tillatt å foreta seg noe som kan endre eller forringe byggenes fasade, herunder å skifte eller male vinduer, oppsetting av skilt, antenner eller flaggstenger.

9.0 Terrassene.

9.1 Det må ikke settes eller henges opp gjenstander som kan være til sjenanse eller falle ned.

9.2 Seksjonseiere og leietakere skal påse at sluket og avløpssystemet fra terrassen er åpen slik at det ikke oppstår vannskader.

9.3 Ved planting og vanning av blomster på terrassen skal det utvises forsiktighet for å unngå søl og bøss ned på terrassen i etasjen under.

10.0 Bruk av leiligheten.

10.1 Kjøkkenavfall som f. eks. kaffegrut må ikke tømmes i vask eller sluk.

10.2 Vaskekluter og andre gjenstander må ikke kastes i klosettet. Det må kun brukes toalettpapir.

11.0 Navneskilt på ringeklokke og postkasse.

11.1 Sameiet sørger for at dette blir oppsatt. Det er ikke tillatt å sette opp navn på annen måte enn det som er fastsatt.

12.0 Antenne.

12.1 Samtlige leiligheter er tilknyttet byggenes felles antenneanlegg. Det er ikke tillatt å koble seg til anlegget med annet enn godkjent utstyr.

12.2 Det er ikke tillatt å sette opp private antenner / parabol utenfor leiligheten.

13.0 Boder.

13.1 Hver leilighet er anvist en bod. Seksjonseier / leietaker må selv sørge for renhold, påse at det er lys i boden, og at den holdes låst.

13.2 Det er ikke tillatt å sette gjenstander utenfor bodene på fellesarealet.

14.0 Meldeplikt.

14.1 Seksjonseiere / leietakere plikter å underrette styret om lekkasje, skader, mangler o. l. slik at skadenes omfang kan begrenses og utbedringer foretas så raskt som mulig.

15. Erstatningsansvar.

Seksjonseiere og leietakere plikter å behandle leilighet, bygg og eiendom med tilbørlig aktsomhet. Alle skader som skyldes seksjonseier eller leietaker selv, deres husstand, gjester eller andre de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen, må erstattes av seksjonseier eller leietaker.

16.0 Dispensasjon.

16.1 Sameiet / styret har fullmakt til å gi dispensasjon fra husordensreglene dersom dette anses rimelig.

VEDTEKTER

Vedtekter for Strømmen Terrasse sameie

Vedtekter for eierseksjonssameiet Strømmen Terrasse sameie. (gnr.77 bnr.86) ble vedtatt på årsmøte 15. november 2001 i medhold av lov om eierseksjoner. Oppdatert til lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr.65.

§ 1. Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes felles interesser og administrasjon av eiendommen, gnr. 77, bnr. 86 i Skedsmo (nå Lillestrøm) kommune ved fellesanlegg av enhver art. Sameiet består av 55 seksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring datert 10. august 2000.

§ 2. Organisering av sameiet og råderett.
Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier som eier/har hjemmel til sin seksjon, har enerett til bruk av den leilighet og garasjeplass som er knyttet til seksjonen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler som er fastsatt av årsmøtet.

Seksjonen og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendig og innvendig bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseier. Seksjonseier skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Samtlige seksjoner med unntak av seksjon 5 til 15 har garasjeplass som tilleggsareal.

§ 3. Fellesutgifter.
Fellesutgiftene er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameierbrøken, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall i årsmøte. De andre

seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseier som følger av sameierforholdet.

Pantekrav kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten utgjør til enhver 2G.

§ 4. Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen påhviler fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendig vann, – og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningspunktet inn til seksjonen og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsskap.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesareal, anlegg og utstyr, herunder trappeganger, inngangsdører til oppgangene og utvendig brystning på balkonger / terrasser er sameiets ansvar. Innvendig vedlikehold av balkonger / terrasser herunder sluk i gulv, er seksjonseiers ansvar.

§ 5. Vedlikeholdsfond.
Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. Det beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 6. Registrering av seksjonseiere.
Erverver og leier av seksjon må meldes til styret og forretningsfører for registrering.

§ 7. Styret.
Sameiet skal ha et styre som består av 3 styremedlemmer (inkl. styreleder). Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for 2 år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8. Styrets kompetanse.
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøte. Styret har herunder, i samsvar med lov om

eierseksjoner, å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til årsmøte.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov og vedtekter eller årsmøtevedtak i det enkelte tilfelle.

I fellesanliggende og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

§ 9. Om styremøter.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en styreleder. Styret skal føre protokoll over sine handlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 10. Årsmøte.

Den øverste myndighet i sameiet er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere til sammen har minst en tiendedel av stemmene som krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallingen til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtekter må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller vedtak på årsmøte, ikke innkalt, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at Tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

§ 11. Saker som skal behandles på ordinært årsmøte.
På det ordinære årsmøte skal disse saker behandles:
Konstituering.
Styrets regnskap for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
Valg av styremedlemmer.
Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12. Møteledelse og innkalling.
Årsmøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver å være seksjonseier. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas det loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de navngitte stemmene i årsmøte for vedtak om;

- **Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.**
- **Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.**
- **Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.**
- **Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.**

- **Samtykke til endring av formål for bruksenhet og reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet.**
- **Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo, – eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.**

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning av samtlige seksjonseiere.

§ 13. Om årsmøte.

I årsmøte har hver seksjon en stemme. Seksjonseieren har rett til å møte med fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet framgår. Fullmakten kan trekkes tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede, med mindre det er åpenbart unødvendig eller foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende seksjonseiere valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 14. Revisjon og regnskap.

Sameiets revisor velges av årsmøte og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

Sameiet skal ha en statsautorisert revisor. Sameiet skal sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsoppgjør etter reglene i lov om

regnskapsplikt av ”LOV-1998-07-17-56 om årsregnskap m. v. (regnskapsloven)”

§ 15. Forretningsfører.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører. Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 16. Mislighold.

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

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder etter pålegget er mottatt.

§ 17. Fravikelse.

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelser eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 39.

§ 18. Bygningsmessige arbeider.

Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledning, endring av utvendig farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for eiendommen og etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg / påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 19. Endring av vedtektene.
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes i årsmøte med minst to tredjedeler av avgitte stemmer.

§ 20. Habilitetsregler for årsmøte og styre.
På årsmøte kan ingen delta i en avstemming om:

- **Et søksmål mot en selv eller ens nærstående.**
- **Ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet.**
- **Et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser.**
- **Pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 (pålegg om salg) og 39 (utkastelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.**

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

§ 21. Forholdet til lov om eierseksjoner.
For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr.65.

VEDLIKEHOLDS-ANSVAR

§ 32.*Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten*

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a. inventar
b. utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
c. apparater, for eksempel brannslukningsapparat
d. skap, benker, innvendige dører med karmer
e. listverk, skillevegger, tapet
f. gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
g. vegg-, gulv- og himlingsplater
h. rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
i. vinduer og ytterdører.

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er ne vnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

§ 33.*Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.*

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt etter § 32. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere installasjoner som nevnt i første og annet punktum. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

I vedtektene kan det fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealene ved like. En slik bestemmelse krever samtykke fra de eierne det gjelder.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med første og annet ledd, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket på samme måte som andre vedlikeholdskostnader, jf. § 29. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

BOLIGINFO

Boligopplysninger:

Strømmen Terrasse Sameie Strømsveien 93	V³r ref.:	1892/26	Fødselsdato eier:	06.10.1974
Strømsveien 97 A	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	15.11.1999
2010 STRØMMEN	Eiere:	St³le Nilsen, Tobias Grønvold Nilsen		
Organisasjonsnr:	986 038 167	Seksjonsnr:	26		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ned: 2 830

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 830

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³neden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsm³neden

Hvis boligselskapet har felles l³n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³nekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³n):	0	Gjeld siste ³rsoppg.:	0
Klient ajourf. l³n:		Klient gj. s. ³rsoppg.:	0

4: Sørskilte opplysninger

Klausuler:	
Styreleder:	Arild Ingebretsen
Adresse:	Strømsveien 93
Postnr/-sted:	2010 STRØMMEN
Telefon:	Mob.: 90884000
E-post:	strommenterrasse@mittusbl.no

5: Restanse felleskostnader pr. 27.03.2025

Utest³ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsm³l om utest³ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³kontaktes for ³f³oppgitt riktig utest³ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	524
Annen formue:	19 126	Utgifter:	0		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³lydende

P³lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	26	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³r:	2001		
G³rds/bruksnr:	77/86 - seksjon:26		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4128.2

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP4550755

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0302

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systeml³s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Boligseksjon
Fasiliteter:			

Boligopplysninger:

Strømmen Terrasse Sameie Strømsveien 9Ø	Vår ref.:	1892/26	Fødselsdato eier:	06.10.1974
Strømsveien 97 A	Type:	Boligsameie	Fødselsdato medeier:	15.11.1999
2010 STRØMMEN	Eiere:	Stø le Nilsen, Tobias Grønvold Nilsen		

Organisasjonsnr: 986 038 167

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl er ny forretningsfører fra 01.07.22 og besitter ikke tredjepartsopplysninger for 2021. Ta kontakt med seksjonseier eller tidligere regnskapsfører Adm. Regnskap AS.

Styret har vedtatt at navnet/navnene på ny eier/eiere ved eierskifte skal vÆre ordnet av styret før innflytting. Navnet som ønskes på postkasse og ringeklokke må bli oppgitt på kontraktsmøte og oversendt styret på epost: vikerkilen@gmail.com . Styret vil bestille skilt og sørge for at de er på plass ved innflytting.

Felleskostnadene til drift økte med 15 % fra 1.januar 2023.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

INNKALLING
ORD.ÅRSMØTE 2025



INNKALLING 2025

Strømmen Terrasse Sameie
Strømsveien 93 95 97

Onsdag 26.03.2025 kl. 18:00
Trevar`n på Strømmen

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Strømmen Terrasse Sameie Strømsveien 93 95 97

Tid og sted: Onsdag 26.03.2025 kl. 18:00 - Trevar`n på Strømmen

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Innkomne forslag

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 60 000,- godkjennes

Styrets innstilling: Styret foreslår et honorar på kr. 60.000,-

5. Andre saker

5.1 Innkomne forslag

Styret har ikke mottatt noen innkomne forslag fra sameiere til årets årsmøte

Forslag til vedtak: Fyll inn *forslagsstillers* forslag til vedtak

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Arild Ingebretsen
Styremedlem, Rune Olavesen
Styremedlem, Bjørn Lasse Åberg Pettersen
Varamedlem med all tilgang, Inger Lise Mobråten

6.1 Valg av leder

Ikke på Valg

Styrets innstilling: Styreleder Arild Ingebretsen er ikke på valg i år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Rune Olavesen foreslås gjenvalgt for nye 2 nye år

Forslag til vedtak: Styremedlem Rune Olavesen foreslås gjenvalgt for nye 2 nye år

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Ingen på Valg

Forslag til vedtak: Varamedlem Inge Lise Mobråten er ikke på valg

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen består av:

Gunn Bjerke og Joachim Sæther

Forslag til vedtak: Gunn Bjerke og Joachim Sæther velges for 1 år

Styrets innstilling: Styret foreslår at Gunn Bjerke og Joachim Sæther gjenvelges for 1 år

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**760 217**	**269 421**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	575 117	490 796
B. Endring arbeidskapital	**575 117**	**490 796**
C. Arbeidskapital	**1 335 334**	**760 217**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 437 388	848 533
Kortsiktiggjeld	-102 054	-88 316
C Arbeidskapital	**1 335 334**	**760 217**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Strømmen Terrasse Sameie Strømsveien 93 95 97

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 370 750	2 262 864	2 371 000	2 371 021
Sum leieinntekt		**2 370 750**	**2 262 864**	**2 371 000**	**2 371 021**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	93 500	0	0
Sum annen inntekt		**0**	**93 500**	**0**	**0**
Sum inntekt		**2 370 750**	**2 356 364**	**2 371 000**	**2 371 021**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	8 460	8 460	8 500	8 460
Styrehonorar	3	60 000	60 000	60 000	60 000
Driftskostnad					
Energikostnad		82 324	76 189	100 000	75 000
Kostnad eiendom/lokaler		188 401	184 929	187 000	183 000
Kommunale avgifter/renovasjon		776 281	672 501	749 000	837 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	4	2 005	0	0	750
Verktøy, inventar og driftsmateriell	5	4 487	13 077	14 500	4 250
Reparasjon og vedlikehold	6	269 501	443 503	405 001	405 000
Revisjonshonorar		26 359	0	11 000	13 467
Forretningsførerhonorar		89 477	84 893	89 000	88 204
Andre honorar	7	344	645	0	0
TV/bredbånd		190 737	220 791	190 000	190 000
Kontingenter og gaver		5 760	4 585	6 500	7 000
Forsikringer		124 471	109 091	124 000	143 268
Andre kostnader	8	3 650	4 124	3 000	5 500
Sum kostnad		**1 832 255**	**1 882 788**	**1 947 501**	**2 020 899**
Driftsresultat		**538 495**	**473 576**	**423 499**	**350 122**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		36 622	17 220	0	30 000
Netto finansposter		**-36 622**	**-17 220**	**0**	**-30 000**
Årsresultat		**575 117**	**490 796**	**423 499**	**380 122**
Overført sameiekapital		575 117	490 796	0	0
SUM OVERFØRINGER		**575 117**	**490 796**	**0**	**0**

Balanse 2024 Strømmen Terrasse Sameie Strømsveien 93 95 97

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	5 814
Andre kortsiktige fordringer		14 898	61 572
Forskuddsbetalte kostnader		113 959	53 038
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 308 531	728 109
Sum omløpsmidler		**1 437 388**	**848 533**
SUM EIENDELER		**1 437 388**	**848 533**

Balanse 2024 Strømmen Terrasse Sameie Strømsveien 93 95 97

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 335 334	760 217
Sum opptjent egenkapital		**1 335 334**	**760 217**
Sum egenkapital	**9**	**1 335 334**	**760 217**
Gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 957	0
Leverandørgjeld		95 097	88 316
Sum kortsiktig gjeld		**102 054**	**88 316**
Sum gjeld		**102 054**	**88 316**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 437 388**	**848 533**

Sted:_____ Dato:_____

Arild Ingebretsen Styreleder	Rune Olavesen Styremedlem	Bjørn Lasse Åberg Pettersen Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Fordringer
Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap.
Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/ tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenesten inntektsføres etterhvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Sameiet består av 55 seksjoner.
Eiendommer er oppført på g.nr 77, b.nr 86 i Lillestrøm kommune. Eiertomt på 4 128,2 kvm.
Sameiets eiendommer er forsikret gjennom If Skadeforsikring polise nr. SP4550755.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 370 660	2 262 864
3618 Leietillegg strøm	90	0
Sum	**2 370 750**	**2 262 864**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	0	93 500
Sum	**0**	**93 500**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	8 460
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	60 000	60 000
Sum	**68 460**	**68 460**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6400 Leie av maskiner	1 300	0
6420 Lisenskostnader	705	0
Sum	**2 005**	**0**

Note 5 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	429	2 353
6540 Inventar	0	2 227
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	280
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	3 360	7 657
6552 Driftsmateriell	574	185
6581 Programvare	125	374
Sum	**4 487**	**13 077**

Note 6 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	54 656	253 618
6602 Vedlikehold VVS	0	5 593
6603 Vedlikehold elektro	36 938	10 925
6611 Vedlikehold heiser	47 069	24 883
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	59 664	15 813
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	0	1 846
6620 Vedlikehold utstyr	0	539
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	26 113	1 738
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6641 Malerarbeider	3 426	5 657
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	28 400	20 700
6648 Vedlikehold dører og porter	3 234	9 380
6663 Vedlikehold ventilasjon	0	92 813
Sum	**269 501**	**443 503**

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 7 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	344	645
Sum	**344**	**645**

Note 8 - Andre kostnader

	2024	2023
7720 Årsmøte	240	606
7770 Betalingskostnader	980	1 024
7772 Omkostninger inkasso	0	1 366
7773 Omkostninger innkreving	2 430	667
7790 Andre kostnader	0	461
Sum	**3 650**	**4 124**

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	760 217	575 117	1 335 334
Sum opptjent egenkapital	**760 217**	**575 117**	**1 335 334**
Sum egenkapital	**760 217**	**575 117**	**1 335 334**

Resultat og balanse med noter for Strømmen Terrasse Sameie Strømsveien 93 95 97.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Strømmen Terrasse Sameie Strømsveien 93 95 97

Styreleder	Arild Ingebretsen (sign.)	15.02.2025
Styremedlem	Rune Olavesen (sign.)	14.02.2025
Styremedlem	Bjørn Lasse Åberg Pettersen (sign.)	15.02.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til årsmøtet i Strømmen Terrasse Sameie Strømsveien 93 95 97

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Strømmen Terrasse Sameie Strømsveien 93 95 97 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo document key: 5F60G-VJ8A7-T0UJU-WUH2Q-GUSG4-I3BH5

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Daniel Walstad Nyberg
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: 5F60G-VJ8A7-T0UJU-WUH2Q-GUSG4-I3BH5

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nyberg, Daniel Walstad
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-887536
IP: 80.232.xxx.xxx
2025-02-18 20:52:38 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 5F60G-VJ8A7-T0UJU-WUH2Q-GUSG4-I3BH5

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Strømmen Terrasse Sameie Strømsveien 93 95 97

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Arild Ingebretsen
Styremedlem, Rune Olavesen
Styremedlem, Bjørn Lasse Åberg Pettersen
Varamedlem med all tilgang, Inger Lise Mobråten

Styret i Strømmen Terrasse Sameie Strømsveien 93 95 97 består av ingen kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Strømmen Terrasse Sameie Strømsveien 93 95 97 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Strømmen Terrasse Sameie Strømsveien 93 95 97 ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 986038167

Strømmen Terrasse Sameie Strømsveien 93 95 97 består av 55 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Strømmen Terrasse Sameie Strømsveien 93 95 97 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4550755. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Strømmen Terrasse Sameie Strømsveien 93 95 97 har utarbeidet egen HMS-plan som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Det blir foretatt løpende gjennomgang og oppdatering av HMS-planen og aksjoner på aktuelle punkter.

Som forebyggende tiltak i denne sammenheng er det sendt ut påminnelse til alle sameiere om at alder på den enkeltes varmtvannsbereder nærmer seg leverandørens oppgitte levealder og at hver enkelt derfor bør være forberedt på utskiftning innen rimelig tid.

Det er sendt ut tilbud fra sameiets VVS partner, for å få en oversikt over kostnader i denne sammenheng. Den enkelte står selvsagt fritt til å velge egen leverandør om/når man velger å foreta dette skiftet.

For sameiere som har kommet til gjennom året, vil vi minne om at hver enkelt bør kjenne til sameiets HMS-plan, som er en «driftshåndbok» for sameiets ansvar og rutiner. Planen skal sikre at pålagte lover og regler blir fulgt opp på beste måte.

Dokumentet inneholder også sjekklister som hjelper hver sameier til å etterleve egne forpliktelser i denne sammenheng.

Dokumentet ligger lagret i portalen på Usbl/Min side/Dokumenter.

Styrets arbeid

Vedlikeholdsoppgaver gjennom året:

Noen konkrete oppgaver:

- Fullført reparasjon/utskifting av dårlig panel i 93 og 95

- Ferdigstilt reparasjon av råteskader på terrasser i 93 og 95, inkl. sprutblekk i underkant av panel, for å beskytte mot framtidige råteskade.

- Asfaltering av garasjebakken

- Maling av støttemur i garasjebakken

- Fjernet trær og renset for vegetasjon, som har vokst opp gjennom mange år, ned mot Sagstien.

Ellers løpende utbedring av skader/defekter som har oppstått gjennom året.

Leverandøravtaler:

Som informasjon til sameiere som har flyttet inn i løpet av 2024 kan vi informere om at det er gjort avtaler med lokale bedrifter innenfor Elektroarbeider og Rør- og VVS tjenester, for assistanse ved behov.

Kontaktinformasjon finnes i HMS dokumentet, om sameiere ønsker å benytte seg av disse leverandører ved behov.

Dugnadsarbeid:

Det har også i år blitt foretatt vår-rydding i gårdsrom, på plener og i garasje-bakke, basert på frivillig dugnad.

Det påpekes igjen at det ikke legges opp til generell dugnad i vårt Sameie. Dette fordi det er mange eldre og/eller syke, som av forskjellige årsaker ikke er i stand til å delta.

Praksis har derfor blitt at styret snakker med enkelte som har signalisert interesse for å bidra og avtalt dag for en «rusken» aksjon etter at snøen har smeltet. Interesse for å delta kan meldes til styret.

Planlagt vedlikehold for 2025:

I tillegg til løpende vedlikehold er følgende konkrete oppgaver planlagt for 2025:

Strømsveien 97

- Maling av vinduer gavl-vegg syd, mot Esso-stasjonen, maling av vinduer i trappeløp mot Strømsveien, maling av vinduer og fasaderens gavl-vegg nord, maling av vinduer og balkong-dører fasade vest, mot gårdsrom.

Strømsveien 95

- Maling av vinduer og fasaderens gavl-vegg nord Strømsveien 93 og 95

- Maling gjenstående panel på enkelte svalganger.

Arbeidene starter til våren så snart været tillater malingsarbeid.

Løpende avtaler:

Sameiet har løpende avtale med Icopal Tak om årlig inspeksjon av taktekkingen på våre bygg. Rapporten etter inspeksjon 2024 konkluderer med at takene holder en tilfredsstillende standard i forhold til alder.

Ny tilstandskontroll vil bli foretatt våren 2025 og styret forholder seg til hva som fremkommer der med hensyn til eventuelle tiltak.

Nye Sameiere i 2024

I løpet av året har følgende 4 familier flyttet inn i vårt sameie: Bjørn Arne og Inger Britt Røtzer – Strømsveien 93, 1. etg. Jonathan Bendu og Jennifer Pesi – også Strømsveien 93, 1. etg. Tom Arne Gulliksen og Marilen Frydenlund – Strømsveien 95, 3. etg. Jagar Singh Sakhi og Ranjit Sakhi -Strømsveien 95, 4 etg. (flytter inn 1. mars 2025).

Styret ønsker alle nye sameiere hjertelig velkommen.

Styret vil takke sameiere og beboere for hjelp til å holde orden i vårt bofellesskap. Det er fint å se at mange er engasjerte og hjelpsomme med å plukke opp søppel i fellesarealer og garasje, samt hjelpe til med å rydde litt snø når det er krevende tilstander.

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 26.03.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

PROTOKOLL 26.03.25

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Strømmen Terrasse Sameie Strømsveien 93 95 97 onsdag 26.03.2025 kl. 18:00 - Trevar`n på Strømmen.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Styret foreslår Anne Sveistrup fra Usbl som møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Anne Sveistrup

1.2 Valg av sekretær

Styret foreslår Anne Sveistrup fra Usbl som sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Anne Sveistrup fra Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Rolv Berg

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Antall fremmøtte med stemmerett:15

Antall fremlagte fullmakter:16

Totalt:31

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 60 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Innkomne forslag

Styret har ikke mottatt noen innkomne forslag fra sameiere til årets årsmøte

Vedtak:
Ingen saker

6. Valg

6.1 Valg av leder

Ikke på Valg

Vedtak:
Styreleder Arild Ingebretsen er ikke på valg i år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Rune Olavesen foreslås gjenvalgt for nye 2 nye år

Vedtak:
Valgt ble: Rune Olavsen for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Ingen på Valg

Vedtak:
Ingen på valg

6.4 Valg av valgkomite

Valgkomiteen består av:

Gunn Bjerke og Joachim Sæther

Vedtak:

Valgt ble :Gunn Bjerke og Joachim Sæther velges for 1 år

Protokoll for Strømmen Terrasse Sameie Strømsveien 93 95 97

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Anne Sveistrup (sign.)	01.04.2025
Sekretær	Anne Sveistrup (sign.)	01.04.2025
Protokollvitne	Rolv Berg (sign.)	01.04.2025

INNKALLING
ÅRSMØTE 2024



INNKALLING 2024

Strømmen Terrasse Sameie
Strømsveien 93 95 97

Onsdag 10.04.2024 kl. 18:00
Trevar'n i Sagdalsvn. 24.

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Strømmen Terrasse Sameie Strømsveien 93 95 97

Tid og sted: Onsdag 10.04.2024 kl. 18:00 - Trevar'n i Sagdalsvn. 24.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag fra styret: Nytt avsnitt i Husordensreglene under punkt 4.1 Parkering

6 Valg

- 6.1 Valg av styreleder for to år.
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av medlemmer til styret
- 6.4 Valg av valgkomite

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår et honorar på kr. 60.000,-.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 60.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Forslag fra styret: Nytt avsnitt i Husordensreglene under punkt 4.1 Parkering

"Alle parkerte/hensatte uregistrerte kjøretøy vil bli borttauet for eiers regning og risiko. Dette gjelder på plasser mellom 93 og 97 og i bakken ned til garasjen.

Styret vil gi skriftlig varsel med angitt frist for å fjerne det aktuelle kjøretøyet. Dersom eier er kjent, vil varsel bli gitt direkte til eier. Hvis eier ikke er kjent, vil varsel bli gitt med skriv festet til kjøretøyet."

Forslag til vedtak: Endringen godkjennes

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Arild Ingebretsen
Styremedlem, Lisbeth Fosse
Styremedlem, Rune Olavesen
Varamedlem med all tilgang, Bjørn Lasse Åberg Pettersen

6.1 Valg av styreleder for to år.

Forslag til vedtak: Arild Ingebretsen foreslås valgt.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

.

Forslag til vedtak: Inger Lise Mobråten foreslås valgt for to år.

6.3 Valg av medlemmer til styret

Forslag til vedtak: Bjørn Lasse Åberg Pettersen foreslås valgt for to år.

Rune Olavesen har ett år igjen av sin periode, og er ikke på valg.

6.4 Valg av valgkomite

Styrets innstilling: Det har ikke kommet forslag til medlemmer til ny valgkomite ved utsendelse av innkallingen. Valg må muligens tas på selve årsmøtet.

Årsmelding 2023 - Strømmen Terrasse Sameie Strømsveien 93 95 97

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Arild Ingebretsen
Styremedlem, Lisbeth Fosse
Styremedlem, Rune Olavesen
Varamedlem med all tilgang, Bjørn Lasse Åberg Pettersen

Styret i Strømmen Terrasse Sameie Strømsveien 93 95 97 består av 1 kvinne og 2 menn.

Virksomhetens art

Strømmen Terrasse Sameie Strømsveien 93 95 97 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Strømmen Terrasse Sameie Strømsveien 93 95 97 ligger i Lillestrøm kommune, og har organisasjonsnummer 986038167
Strømmen Terrasse Sameie Strømsveien 93 95 97 består av 55 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Strømmen Terrasse Sameie Strømsveien 93 95 97 er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP4550755. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

Styret har i 2023 utviklet en egen HMS-plan tilpasset vårt Sameie. Dokumentet er sameiets håndbok og skal sikre at alle lovpålagte oppgaver blir ivaretatt iht. gjeldende forskrifter og lovverk.

Dokumentet er oversendt alle sameiere og ligger ellers tilgjengelig på «Min side» i Usbl portalen.

Det henstilles til alle sameiere å gjøre seg kjent med den enkeltes ansvar i denne sammenheng, for å bidra til økt sikkerhet og et godt bomiljø, til glede for oss alle.

Styrets arbeid

Vedlikeholdsoppgaver gjennom året

Hovedrengjøring av trappeoppganger i 97A og B ble gjennomført i april. Vegger og tak ble rengjort og gulv og trapper maskinrenset og bonet.

Samtidig ble søppelrom og søppelkontainere i 97 rengjort og desinfisert. I samme omgang ble trappehus i 93 og 95 grundig rengjort.

Øvrig vedlikehold:

- Reparasjon/utskifting av dårlig utv. panel i 93 og 95.
- Montert sprutblekk i underkant av panel for å beskytte mot fremtidig råteskade.

- Reparasjon av råteskader på terrasser i 93 og 95. Dette arbeidet fortsetter i 2024.
- Maling av vinduer på sydvegg i 93
- Utvendig maling av dører til sykkelbod og søppelrom i 97
- Utskifting av netting i luftespalte på søppelhus
- Behandling/maling av stålkonstruksjoner innvendig trappehus 93 og 95

Rens av ventilasjonsanlegg i alle leiligheter ble utført i november. Arbeidet ble organisert av styret og betalt av den enkelte sameier.

Branninspeksjon

Det er inngått avtale om pålagt branninspeksjon av fellesarealer. Inspeksjon er gjennomført i desember hvor alarmsystem i 97 og slukkeutstyr i garasjeanlegg ble kontrollert/utbedret.

TV- og bredbåndtjenester

Det er inngått avtale med Telenor om utskifting av tidligere kabelanlegg mot moderne fiberanlegg. Installasjonen har en kostnad på i underkant av kr. 800.000,-. Dette er en investering som Telenor betaler i sin helhet, mot at vi har inngått en 5-års avtale om levering av Telenors TV- og bredbåndtjenester. Avtalen trådte i kraft 1. juni 2023.

Nye leverandøravtaler

Det er i løpet av året forhandlet fram nye avtaler for rengjøring og matteservice, samt gressklipping/gartnertjeneste og snørydding/strøing osv..

I forbindelse med vår HMS-plan så er det gjort avtaler med lokale bedrifter innenfor Elektroarbeider og Rør- og VVS tjenester, for assistanse ved behov.

Kontaktinformasjon finnes i HMS dokumentet, om sameiere ønsker å benytte seg av disse leverandører ved behov.

Dugnadsarbeid

Noen oppgaver som er utført på dugnad i 2023:

- Vårrydding i gårdsrom, på plener og i garasjebakke
- Høytrykksspyling/rengjøring av heller mellom 93 og 95
- Feiing/rengjøring i garasje (kontinuerlig prosess)
- Malt opp parkeringsstriper i garasje og i gårdsrom
- Malt vegger i garasje etter lekkasje ved plasser nr. 11-12-13-14
- Høytrykksspyling/rengjøring utvendige trapper og støttemurer 93/95

Planlagt vedlikehold for 2024

- Reparasjon/asfaltering av garasjebakken
- Reparere gjenstående skillevegger og bod-vegger på terrasser i 93/95
- Maling vinduer sydvegg 97
- Maling gjenstående fasader 93 og 95
- Bedring av innkjøring til gårdsrom fortsatt under arbeid. Tilbud innhentes på forskjellige løsninger.

Styret vil takke sameiere og beboere for hjelpsomhet og forståelse når det gjelder å holde orden i vårt bofellesskap. Vi kan alle bidra med noe for å holde det ryddig og pent rundt oss og det har vi sett flere eksempler på i løpet av dette året.

Takk for innsatsen - ingen nevnt, ingen glemt.

Årsmeldingen er godkjent av styret 08.01.2024

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Strømmen Terrasse Sameie Strømsveien 93 95 97 Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 10.04.2024 kl. 18:00 - Trevar'n i Sagdalsvn. 24.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

PROTOKOLL 2024

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Strømmen Terrasse Sameie Strømsveien 93 95 97 onsdag 10.04.2024 kl. 18:00 - Trevar'n i Sagdalsvn. 24..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: boligbyggelaget Usbl v/ Ida Gislerud

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Kari Bakken

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 12
Antall fremlagte fullmakter: 19
Totalt: 31

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak: Enstemmig vedtatt

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:Enstemmig vedtatt

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått

Vedtak:

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår et honorar på kr. 60.000,-.

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 60 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag fra styret: Nytt avsnitt i Husordensreglene under punkt 4.1 Parkering

"Alle parkerte/hensatte uregistrerte kjøretøy vil bli borttauet for eiers regning og risiko. Dette gjelder på plasser mellom 93 og 97 og i bakken ned til garasjen.

Styret vil gi skriftlig varsel med angitt frist for å fjerne det aktuelle kjøretøyet. Dersom eier er kjent, vil varsel bli gitt direkte til eier. Hvis eier ikke er kjent, vil varsel bli gitt med skriv festet til kjøretøyet."

Forslag til vedtak:
Endringen godkjennes

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

6. Valg

6.1 Valg av styreleder for to år.

Vedtak:
Valgt ble: Arild Ingebretsen for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

.

Vedtak:
Valgt ble: Inger Lise Mobråten for 2 år.

6.3 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Lasse Pettersen for 2 år.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble:

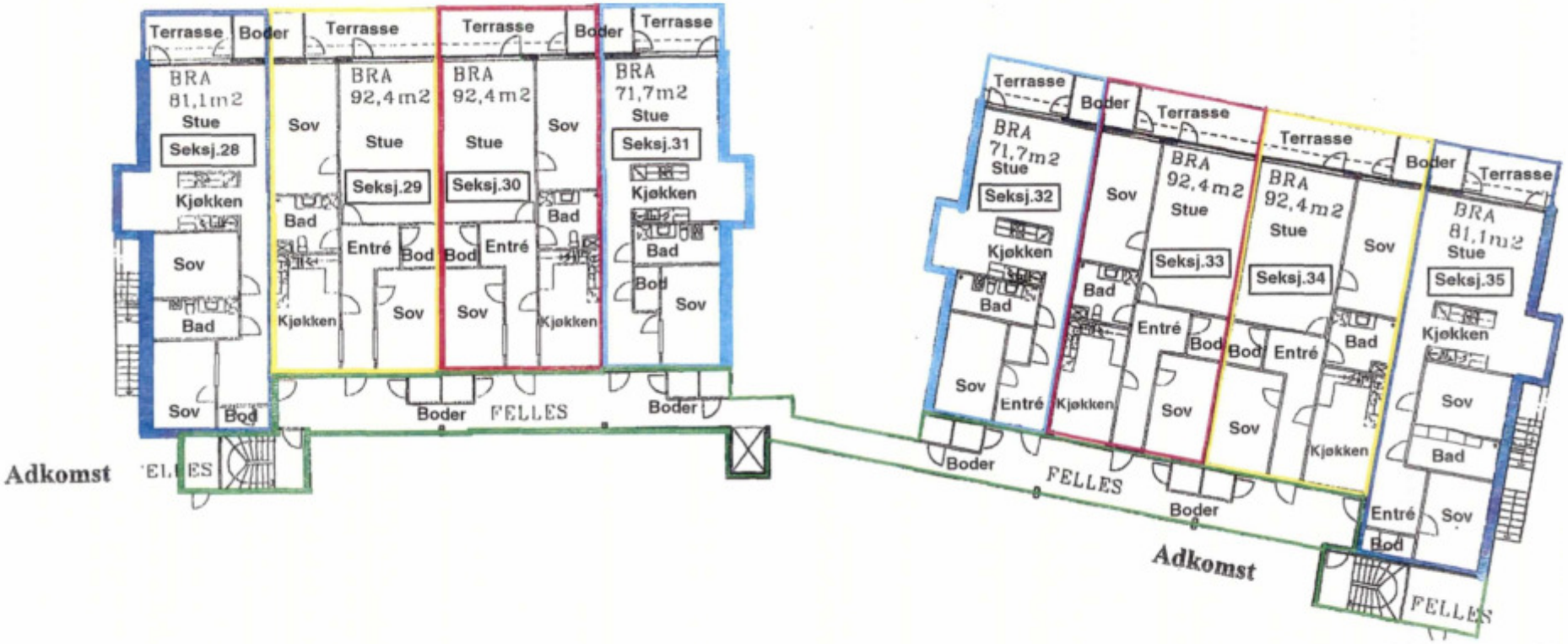
Gunn Bjerke og Joachim Sæther blir valgt for 1 år

Protokoll for Strømmen Terrasse Sameie Strømsveien 93 95 97

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Ida Gislerud (sign.)	10.04.2024
Protokollvitne	Kari Bakken (sign.)	10.04.2024

PLAN



Blokk B og C
1.etg.

Oslo den 10.08.2000
For Oslo Vest Apartment A.S

For Gruner Boligstiftelse

Arvid Dahm Fredrik Hermansen

Terje Heggedal

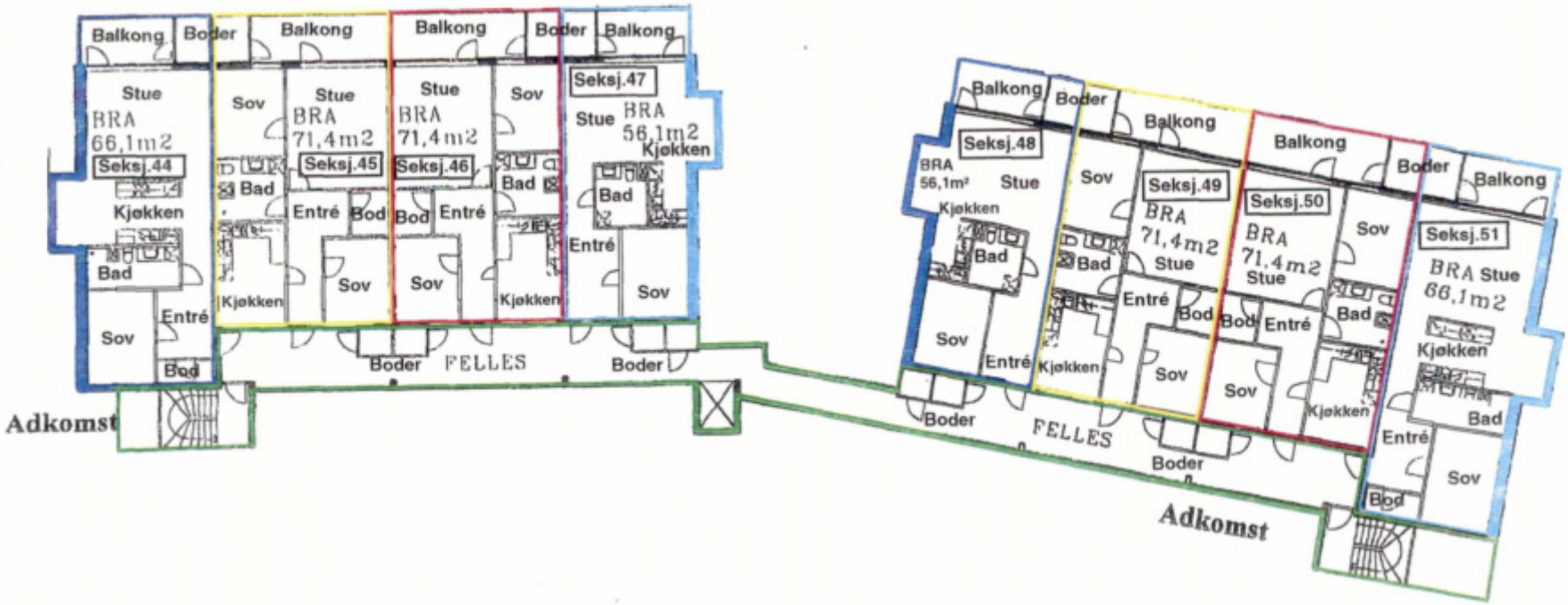


Blokk B og C
2.etg.

Oslo den 10.08.2000
For Oslo Vest Apartment A.S

For Gruner Boligstiftelse

Arvid Dahm Fredrik Hermansen Terje Heggedal

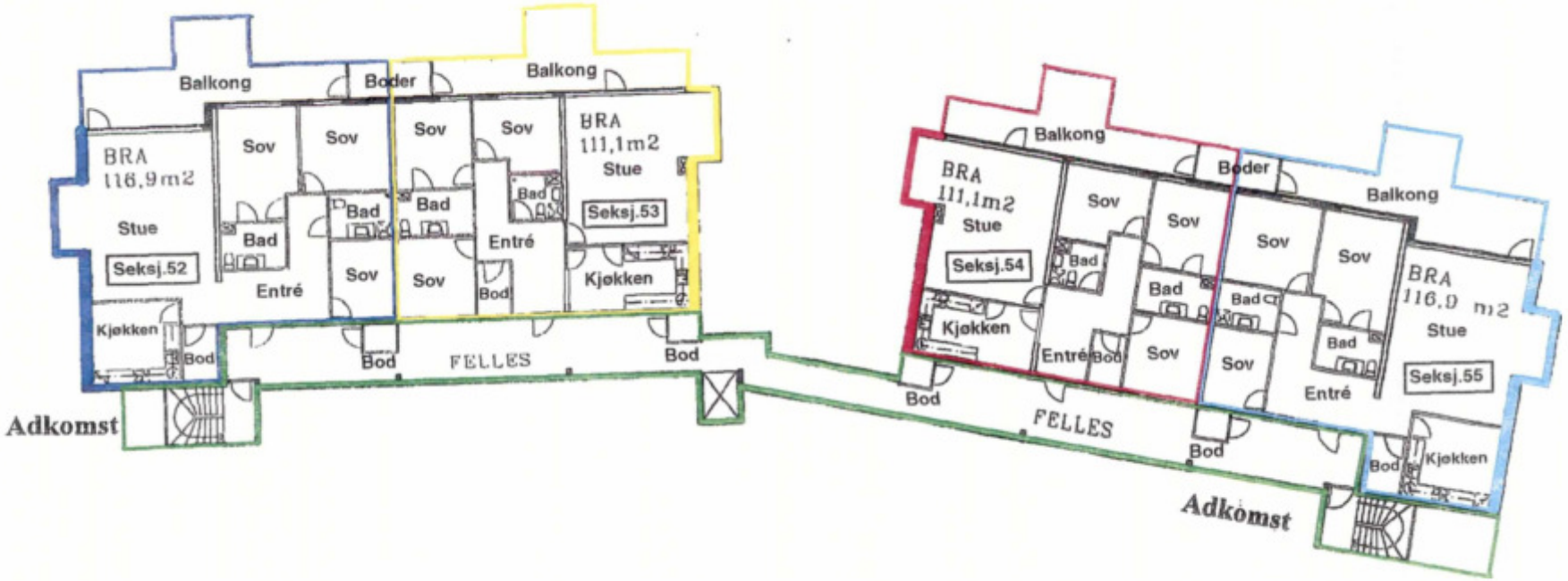


Blokk B og C
3.etg.

Oslo den 10.08.2000
For Oslo Vest Apartment A.S

For Gruner Boligstiftelse

Arvid Dahm **Fredrik Hermansen** **Terje Heggedal**



Blokk B og C
4.etg.

Oslo den 10.08.2000
For Oslo Vest Apartment A.S

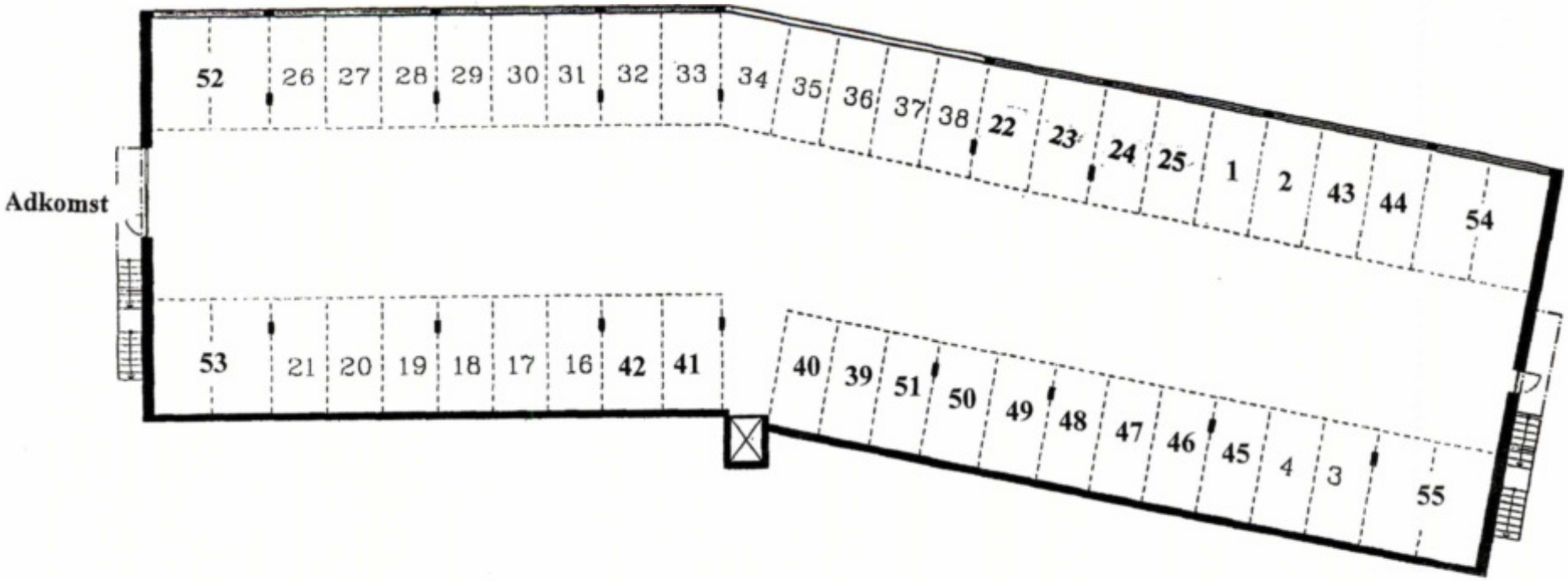
For Gruner Boligstiftelse

Arvid Dahm Fredrik Hermansen

Terje Heggedal

Fellesgarasjeplan Blokk B og C

Garasjeplassene er nummerert med seksjonsnummer som tilleggsareal til seksjonene

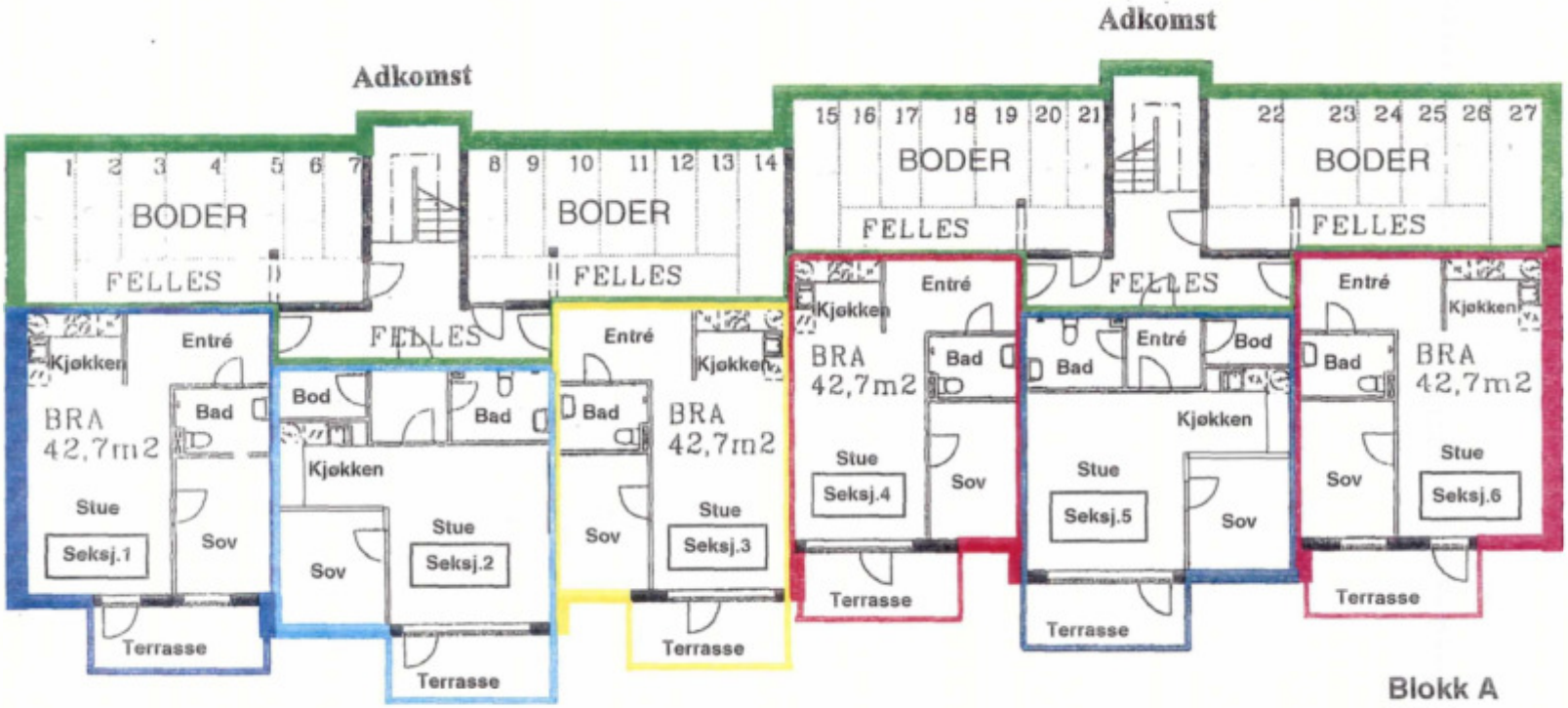


Blokk B og C
U.etg.

Oslo den 10.08.2000
For Oslo Vest Apartment A.S

For Gruner Boligstiftelse

Arvid Dahm Fredrik Hermansen Terje Heggedal



Blokk A
U.etg.

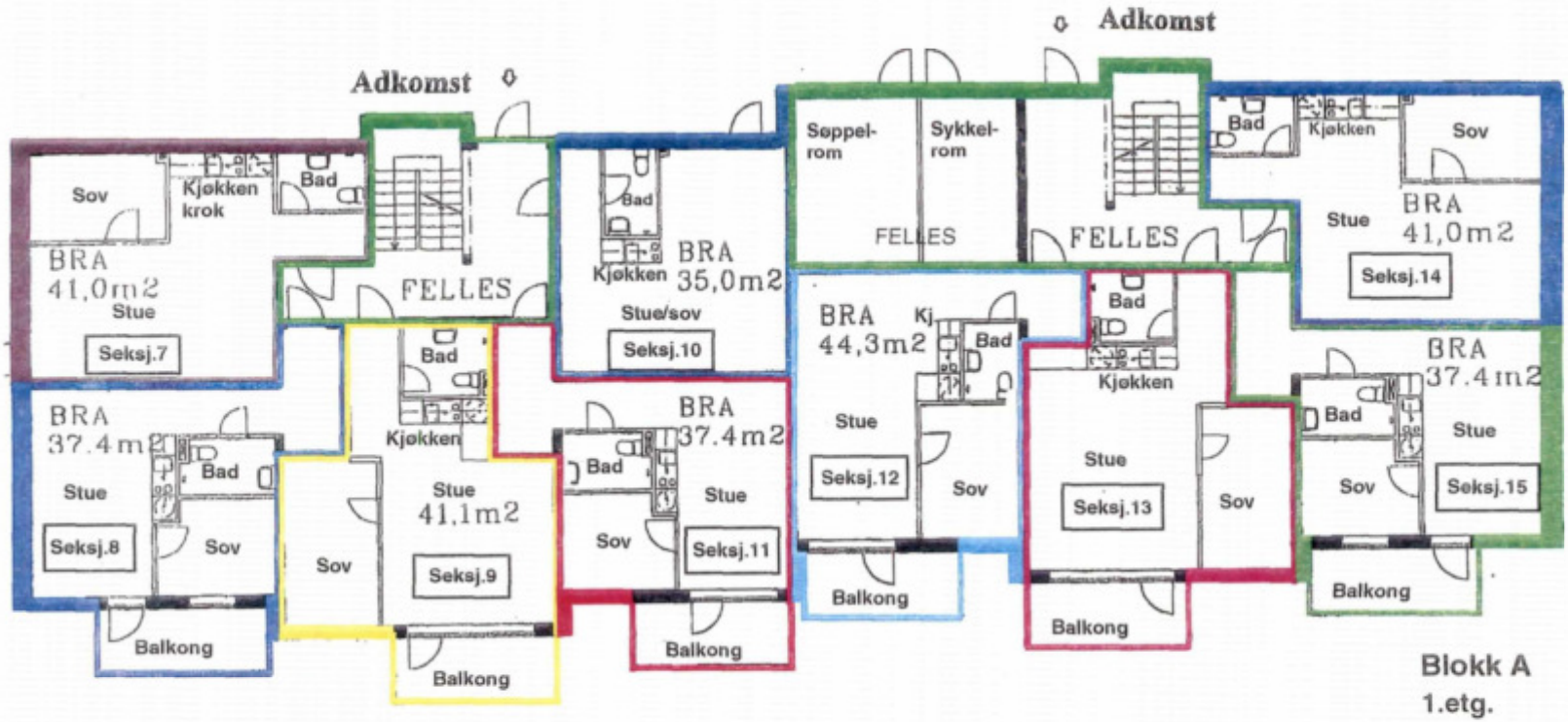
Oslo den 10.08.2000

For Gruner Boligstiftelse

For Oslo Vest Apartment A.S

Arvid Dahm Fredrik Hermansen

Terje Heggedal



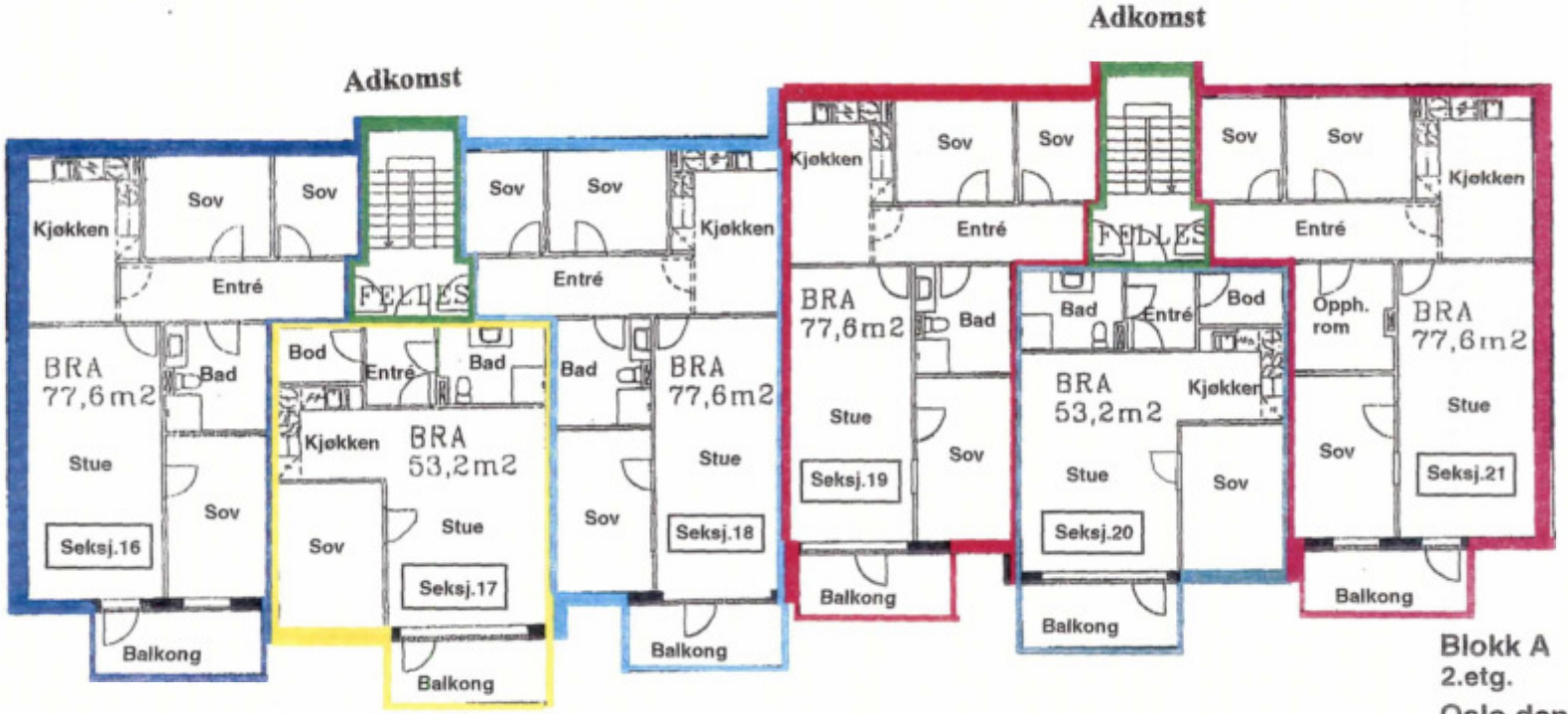
Blokk A
1.etg.

Oslo den 10.08.2000
For Oslo Vest Apartment A.S

For Gruner Boligstiftelse

Arvid Dahm Fredrik Hermansen

Terje Heggedal



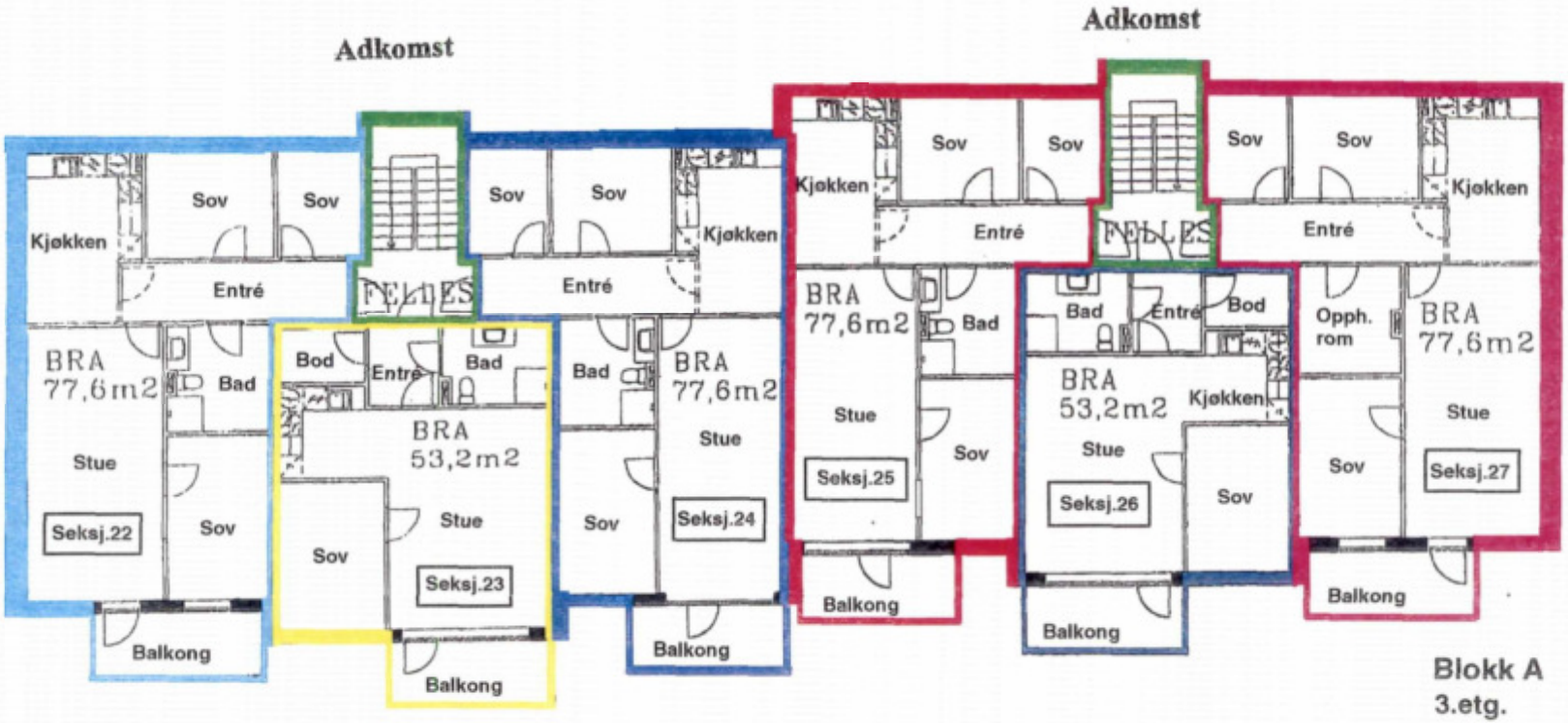
Blokk A
2.etg.

Oslo den 10.08.2000
For Oslo Vest Apartment A.S

For Gruner Boligstiftelse

Arvid Dahm Fredrik Hermansen

Terje Heggedal



Blokk A
3.etg.

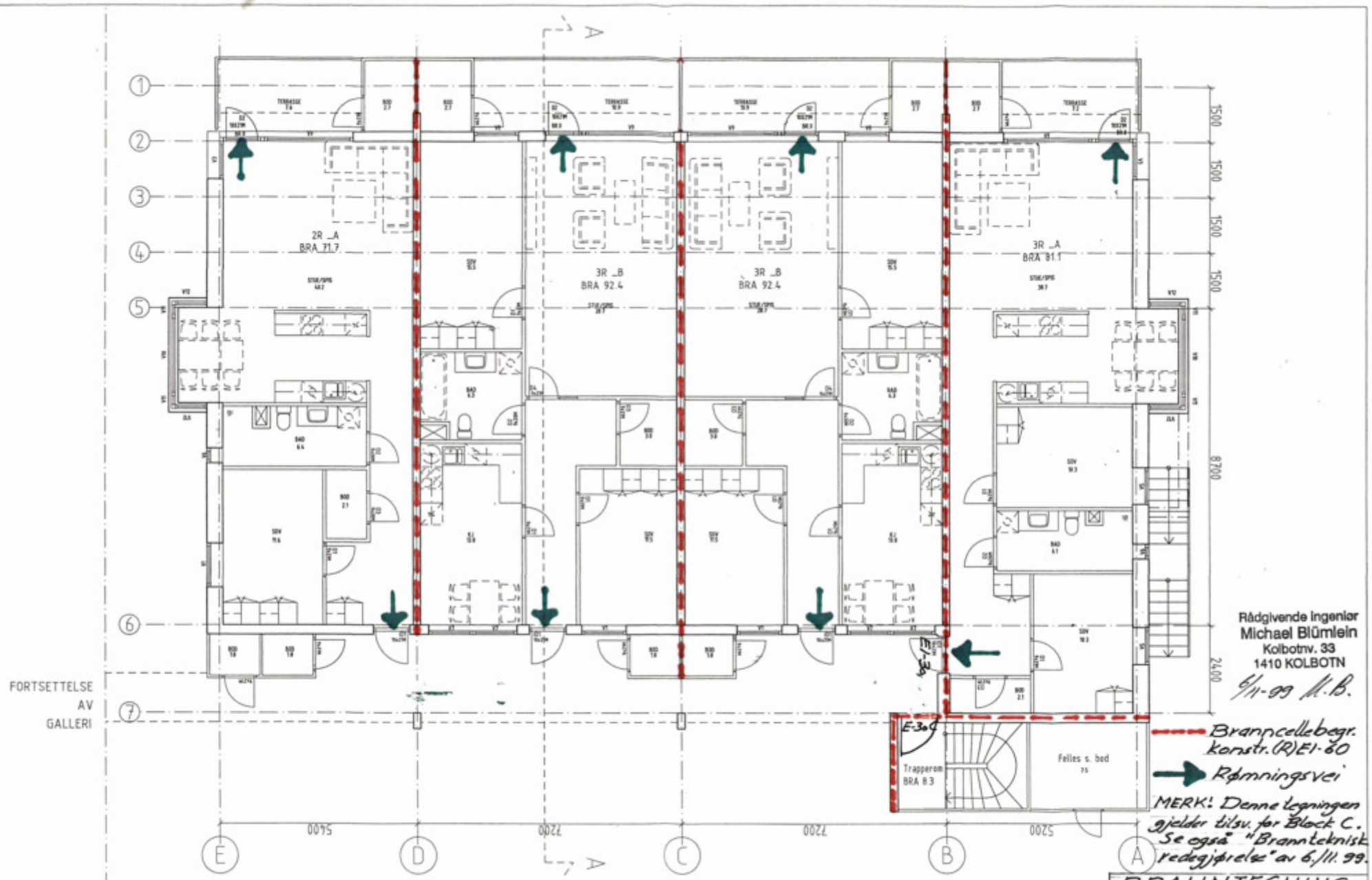
Oslo den 10.08.2000

For Gruner Boligstiftelse,

Arvid Dahm Fredrik Hermansen

For Oslo Vest Apartment A.S

Terje Heggedal



Rådgivende ingeniør
Michael Blümlein
Kolbotnv. 33
1410 KOLBOTN
6/11-99 M.B.

Branncellebegr. konstr. (R)EI-60

Rømningsvei

MERK! Denne tegningen gjelder tilsv. for Block C. Se også "Branntekniske redegjørelse" av 6/11. 99.

BRANNTEGNING

OPPDRAGSGIVER
OSLO VEST APARTMENT
PILESTREDET 73, 0354 OSLO TLF. 22 56 79 68

ARKITEKT
ARKITEKTKONTORET KRYSTYNA ZENNEGG AS
HOFFSVEIEN 9, 0275 OSLO TLF. 22 73 25 03 FAX 22 73 22 42

M.: 1:100

TEGN. KANBS DATO 29.10.99

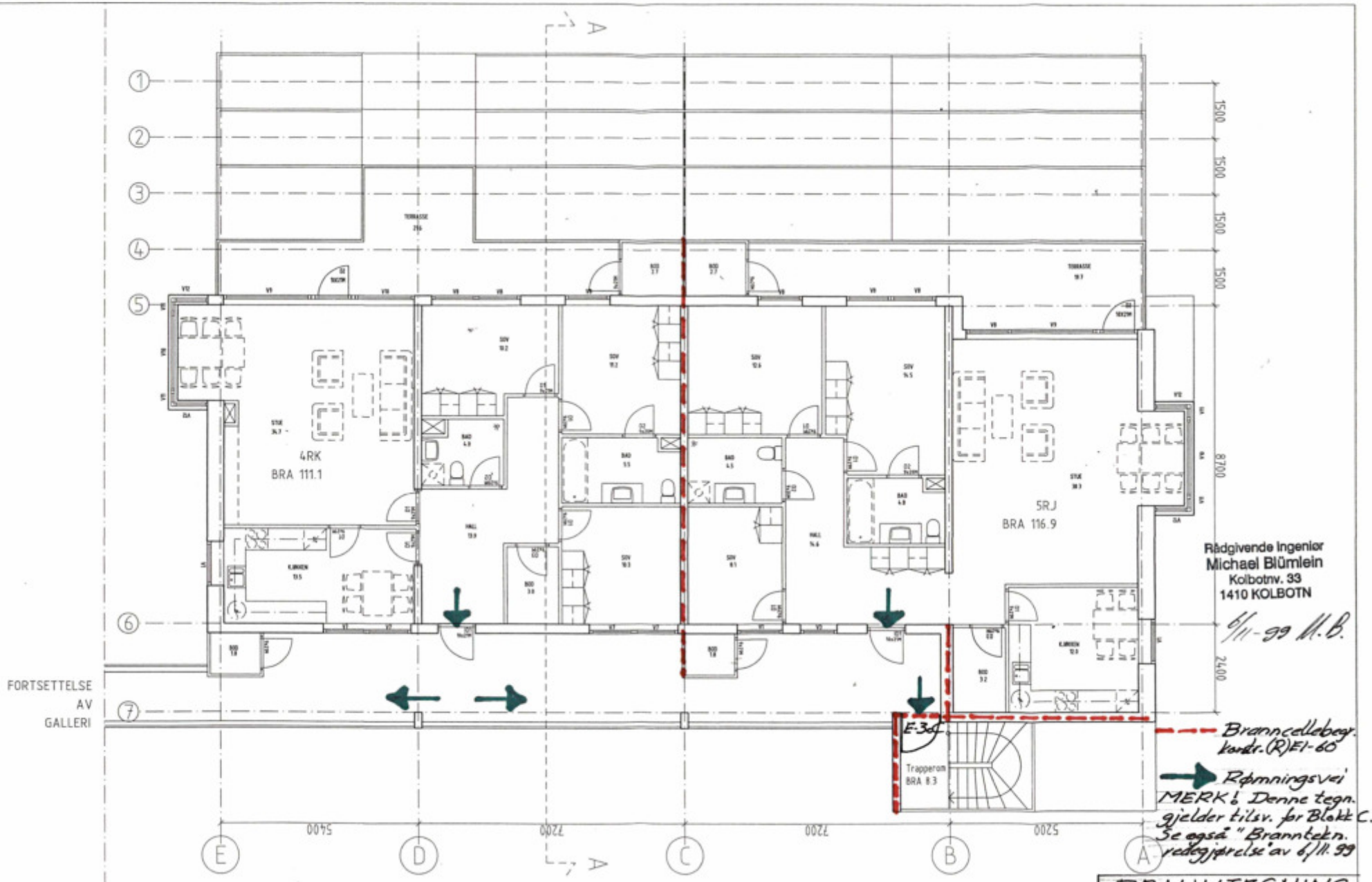
KONTR. KZ DATO 29.10.99

TITTEL:
STRØMSVEIEN 93, 95, 97
STRØMMEN TERRASSE
BLOKK D, PLAN 1.ETG.

NR. 9820-D-001

INDEX

ANBUD
REVISJON
DATO



BRANNTEGNING

ANBUD

OPPDRAGSGIVER
OSLO VEST APARTMENT
PILESTREDET 73, 0354 OSLO TLF. 22 56 79 60

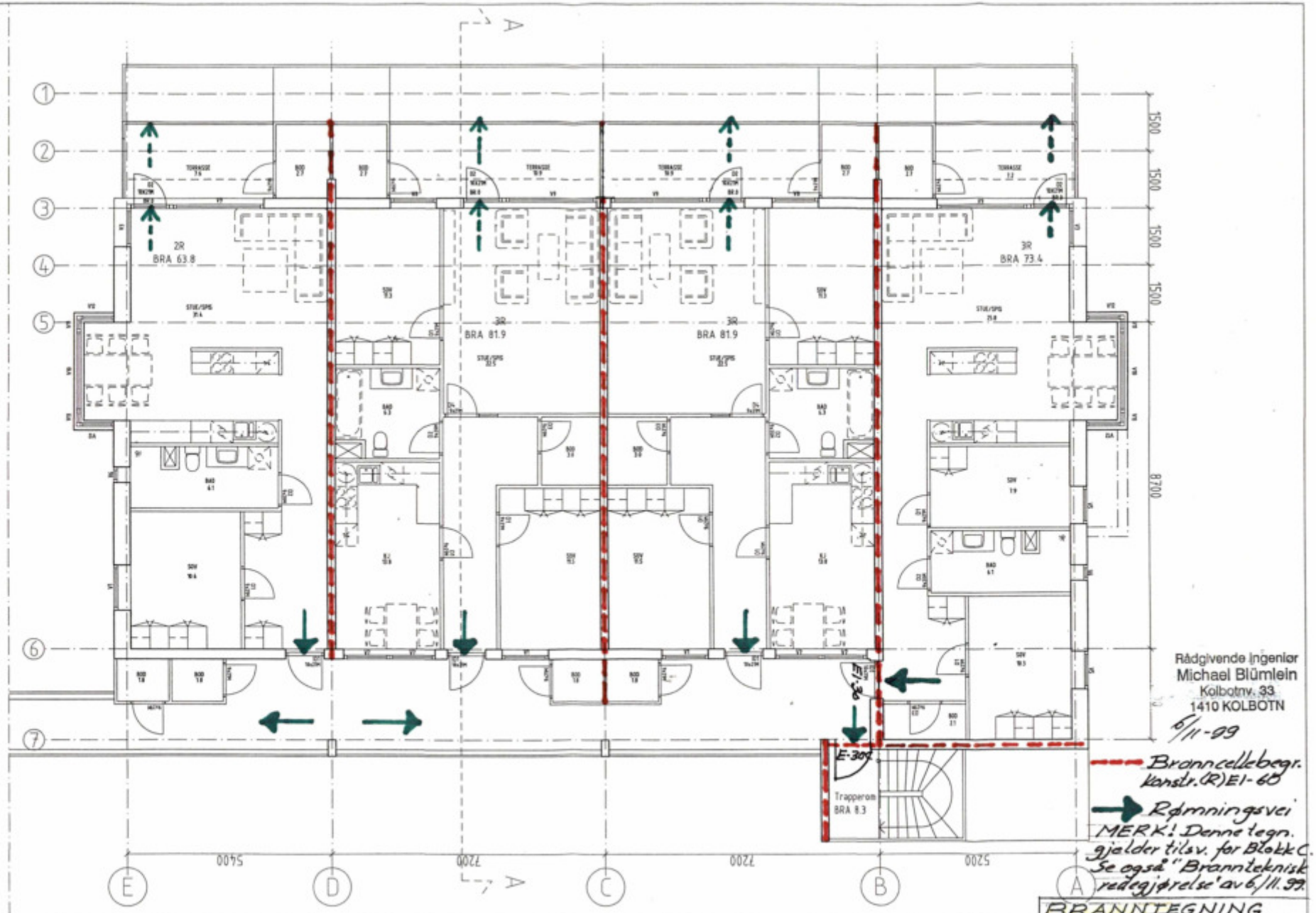
ARKITEKT
ARKITEKTKONTORET KRYSTYNA ZENNEGG AS
HOFFSVEIEN 9, 0275 OSLO TLF. 22 73 25 03 FAX 22 73 22 42

MÅL: 1:100

KA\BS	29.10.99
KZ	29.10.99

TITTEL:
STRØMSVEIEN 93, 95, 97
STRØMMEN TERRASSE
BLOKK D, PLAN 4.ETG.

NR.: 9820-D-004



Rådgivende ingeniør
Michael Blümlein
Kolbotnv. 33
1410 KOLBOTN
6/11-99

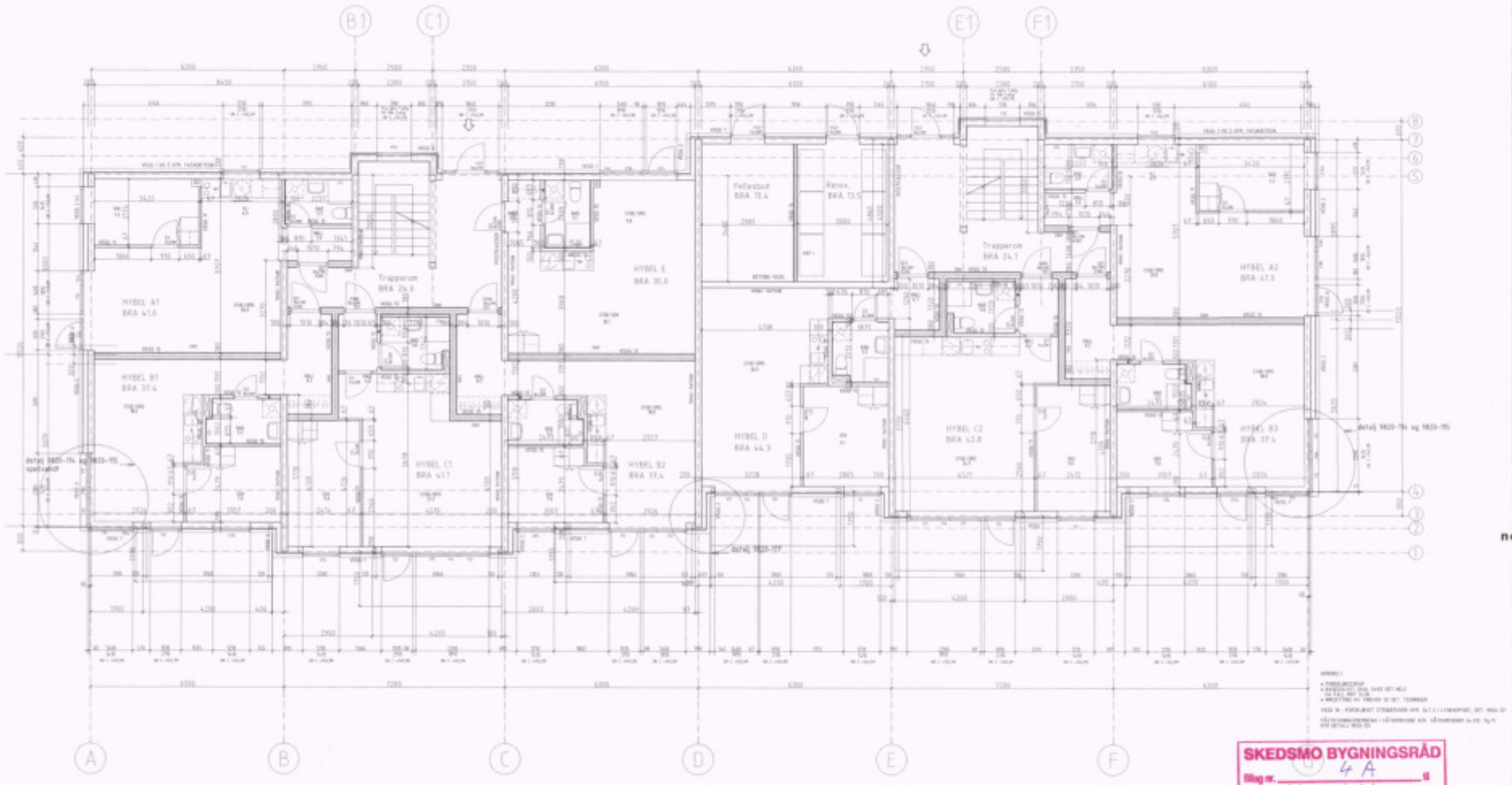
Brannceller begr. konstr. (R) EI-60

Rømningsvei

MERK! Denne tegn. gjelder tilsv. for Blokk C. Se også "Branntekniske redegjørelse" av 6/11.99.

BRANNTEGNING

ANBUD	
OPPDRAGSGIVER	OSLO VEST APARTMENT PILESTREDET 73, 0354 OSLO TLF. 22 56 79 60
ARKITEKT	ARKITEKTKONTORET KRYSTYNA ZENNEGG AS HOFFSVEIEN 9, 0275 OSLO TLF. 22 73 25 03 FAX 22 73 22 42
M.	1:100
TEGN. / DATO	KA\BS 29.10.99
KONTR. / DATO	KZ 29.10.99
TITTEL	STRØMSVEIEN 93, 95, 97 STRØMMEN TERRASSE BLOKK D, PLAN 2.ETG. + 3.ETG.
NR.	9820-D-002



SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 4 A
Sak nr. 05 00 1436

ARK 9820-A-002 G

BLOKK A PLAN 01

nedfotografert til 1:100

STRØMMEN TERRASSE

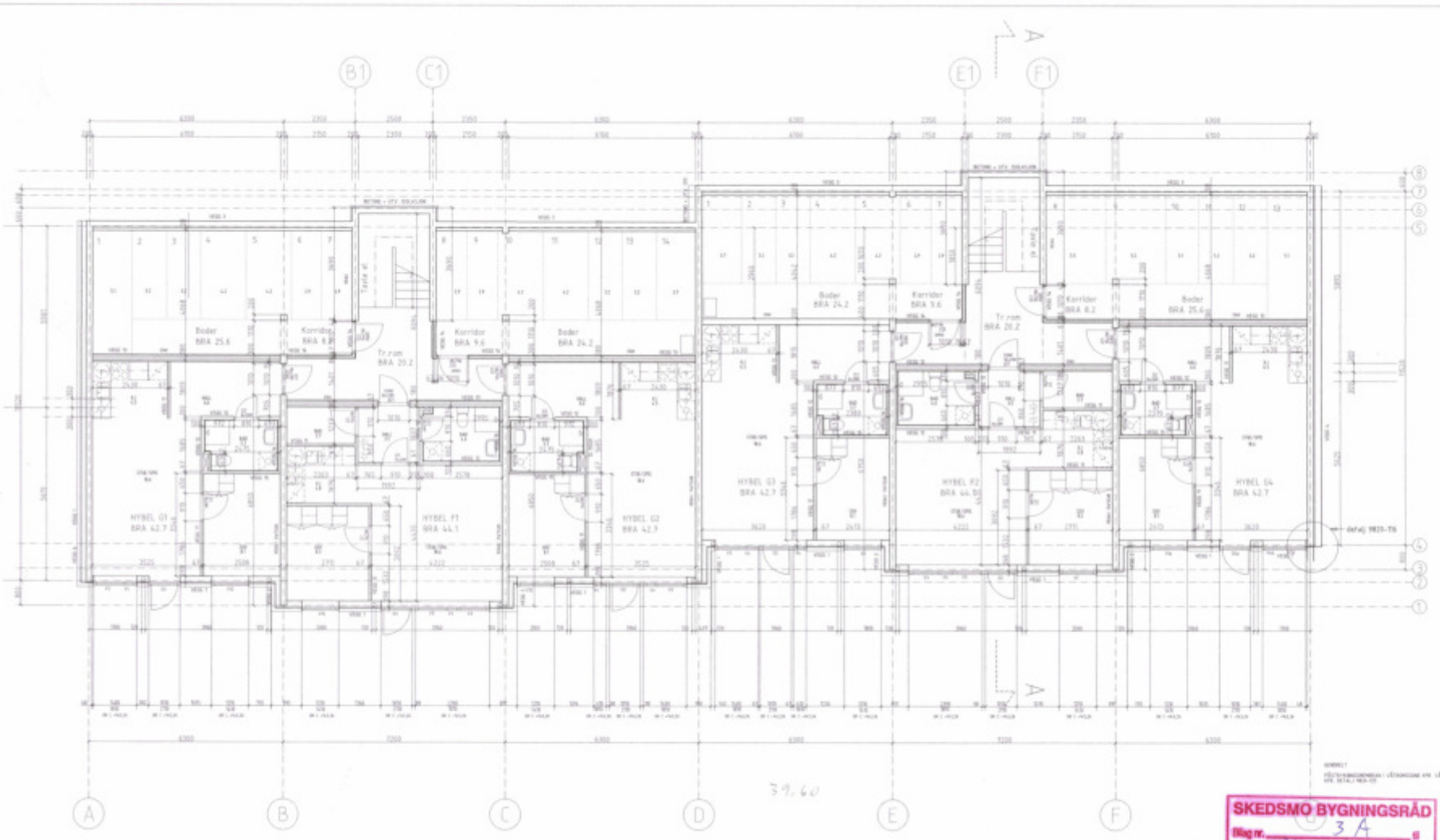
Selmer ASA

BLOKK A PLAN 01

ARK 9820-A-002 G

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 3A
Sak nr. 05 00/436

ARK	9820-A-001	J

BLOKK A PLAN U

nedfotografert til 1:100

STRØMMEN TERRASSE

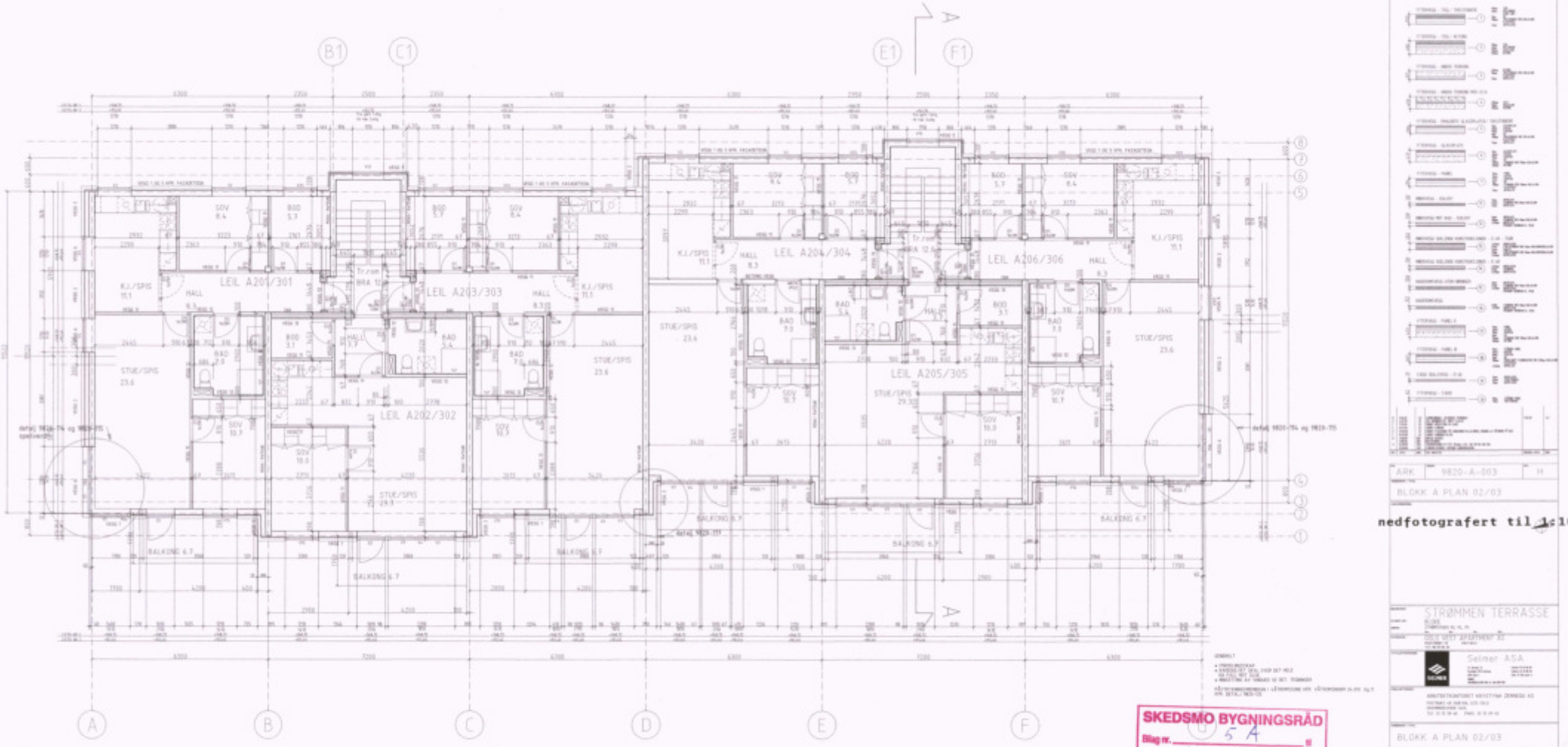
Selmer ASA

BLOKK A PLAN U

ARK	9820-A-001	J

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 5 A
Sak nr. 05/01436

ARK 9820-A-203 H

BLOKK A PLAN 02/03

nedfotografert til 1:100

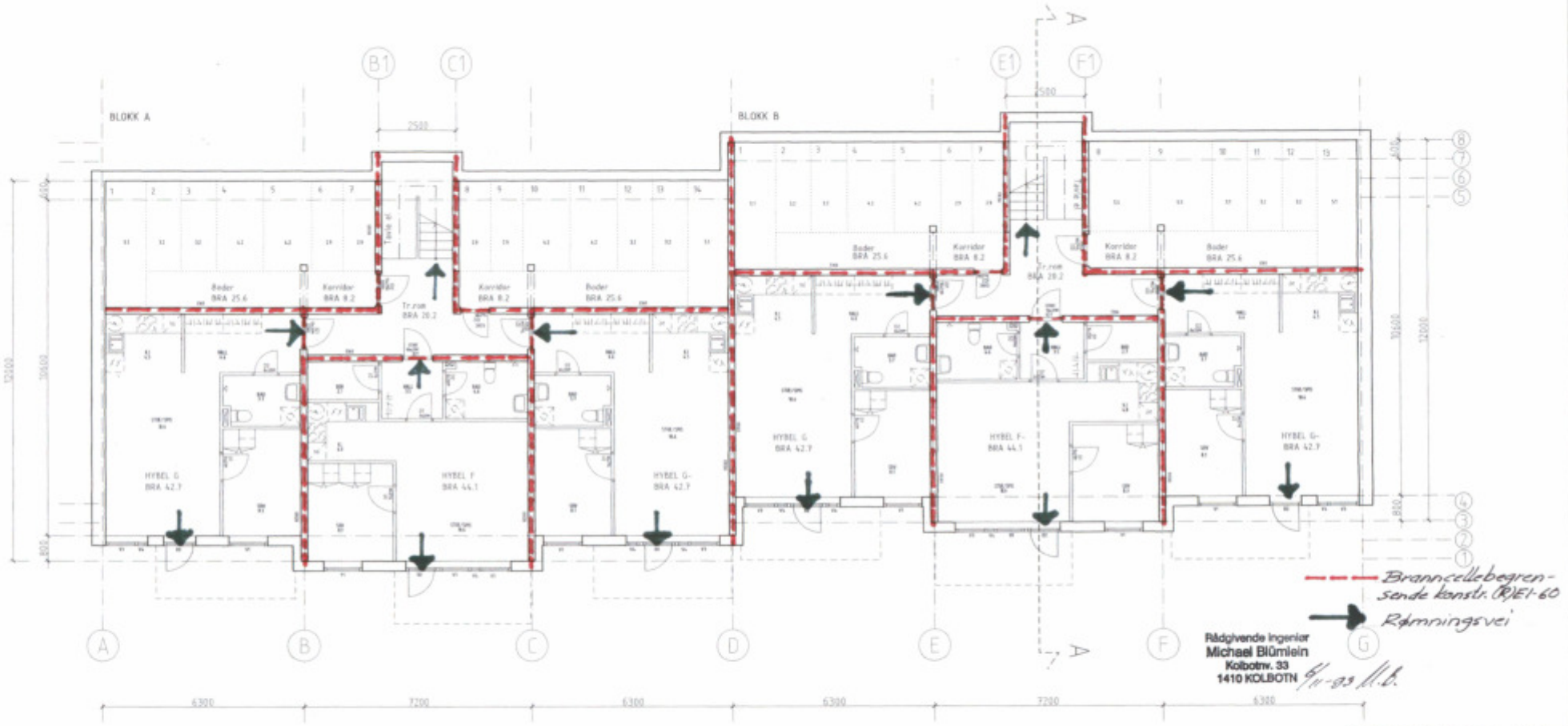
STRØMMEN TERRASSE

Selmer ASA

BLOKK A PLAN 02/03

ARK 9820-A-403 H

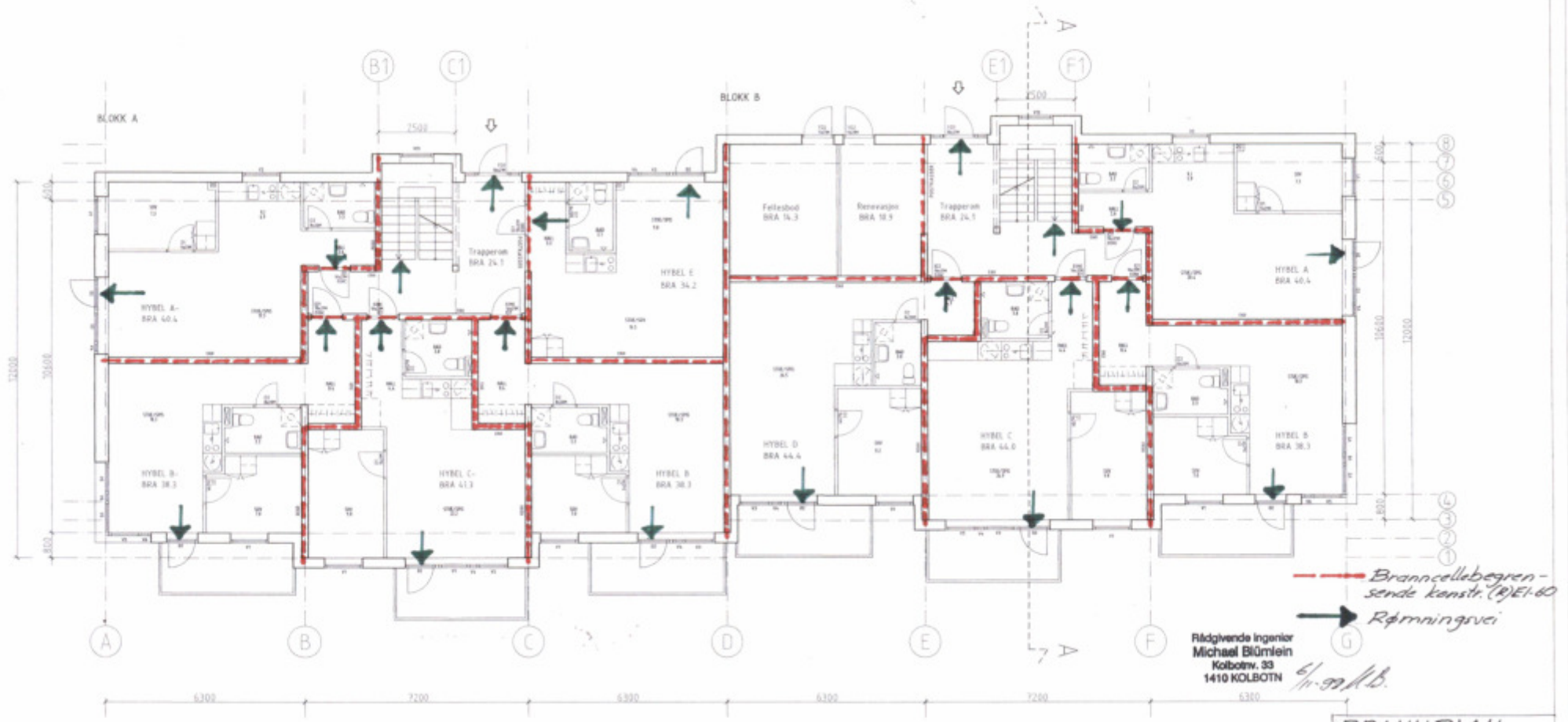
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

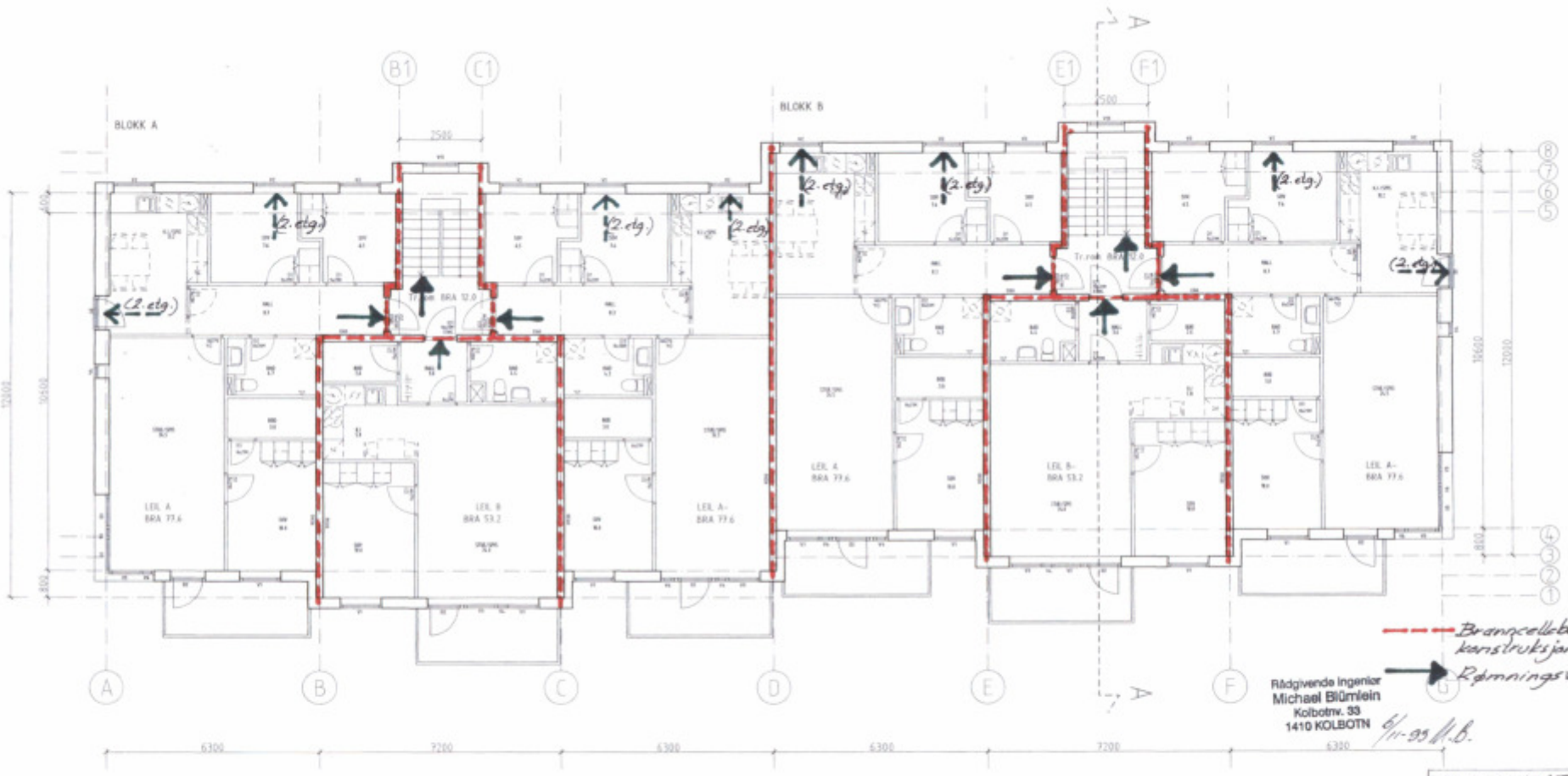


Rådgivende ingeniør
Michael Blümlein
Kolbotnv. 33
1410 KOLBOTN
6/11-03 M.B.

ANBUD	OSLO VEST APARTMENT	1:100	BRANNPLAN
	ARKITEKTKONTORET KRYSTYNA ZENNEGG AS		STRØMSVEIEN 93, 95, 97 STRØMMEN TERRASSE BLOKK A OG B, PLAN U. ETG.
			9820-AB-001

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


BLOKK A
BLOKK B
B1
C1
E1
F1
A
A
Trapperom BRA 24.1
HYBEL E BRA 34.2
Fellesbod BRA 14.3
Renovasjon BRA 10.9
Trapperom BRA 24.1
HYBEL A BRA 40.4
HYBEL A- BRA 40.4
HYBEL B- BRA 38.3
HYBEL C- BRA 41.3
HYBEL B BRA 38.3
HYBEL D BRA 44.4
HYBEL C BRA 44.0
HYBEL B BRA 38.3
A
B
C
D
E
F
G
6300
7200
6300
6300
7200
6300
Brannceller begrensende konstr. (R)EI-60
Rømningsvei
Rådgivende ingeniør
Michael Blümlein
Kolbotnv. 33
1410 KOLBOTN
6/11-98 MB.
BRANNPLAN
STRØMSVEIEN 93, 95, 97
STRØMMEN TERRASSE
BLOKK A OG B, PLAN 1. ETG.
OSLO VEST APARTMENT
ARKITEKTKONTORET KRYSTYNA ZENNEGG AS
1:100
9820-AB-002
ANBUD
0
50
100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S



Rådgivende Ingeniør
Michael Blümlein
Kolbotnv. 33
1410 KOLBOTN

6/11-95 M.B.

OSLO VEST APARTMENT

ARKITEKTKONTORET KRYSTYNA ZENNEGG AS

1:100

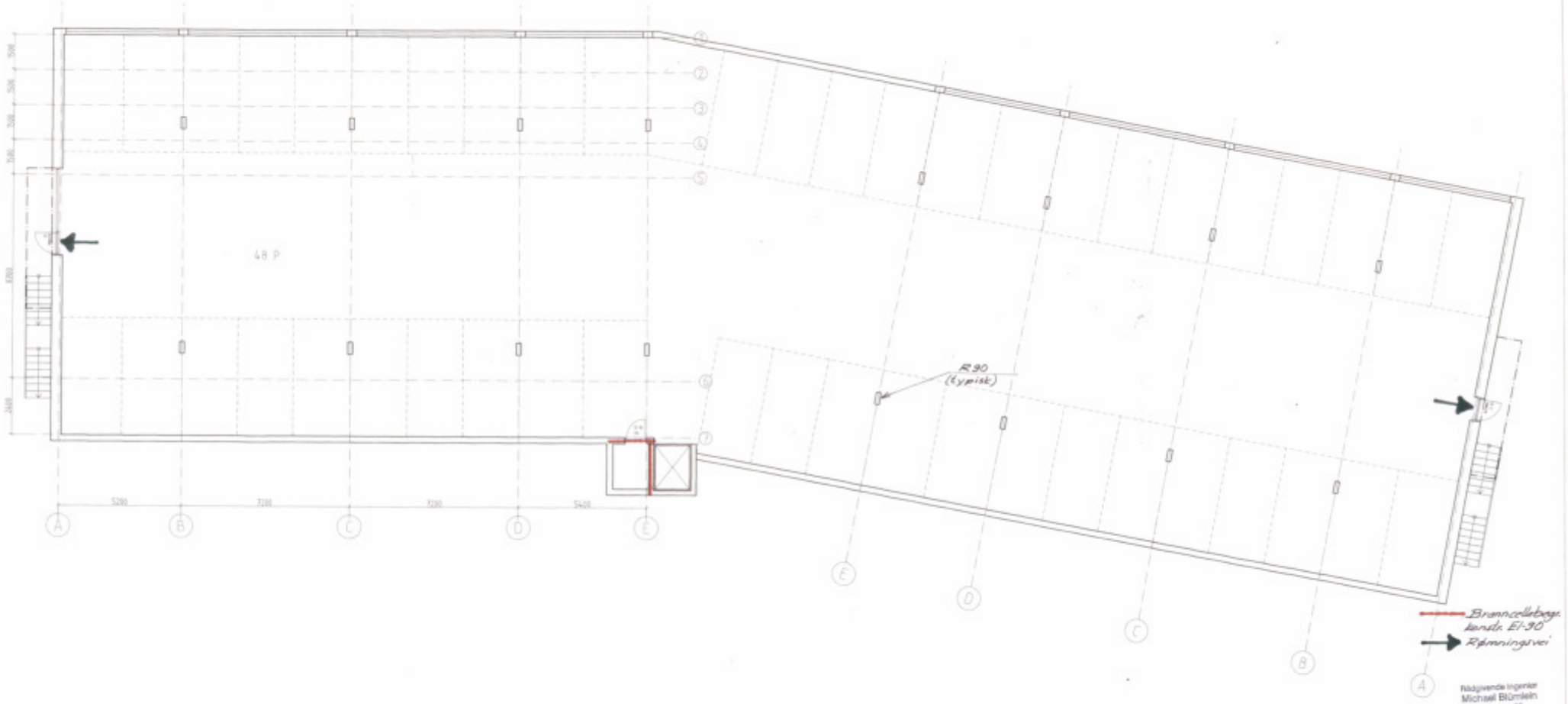
BRANNPLAN

STRØMSVEIEN 93, 95, 97
STRØMMEN TERRASSE
BLOKK A OG B, PLAN 2. & 3. ETG.

9820-A8-003

0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.

Dansk Scanning A/S



Rådgivende Ingeniør
Michael Blümlein
Kolbotnv. 35
1410 KOLBOTN

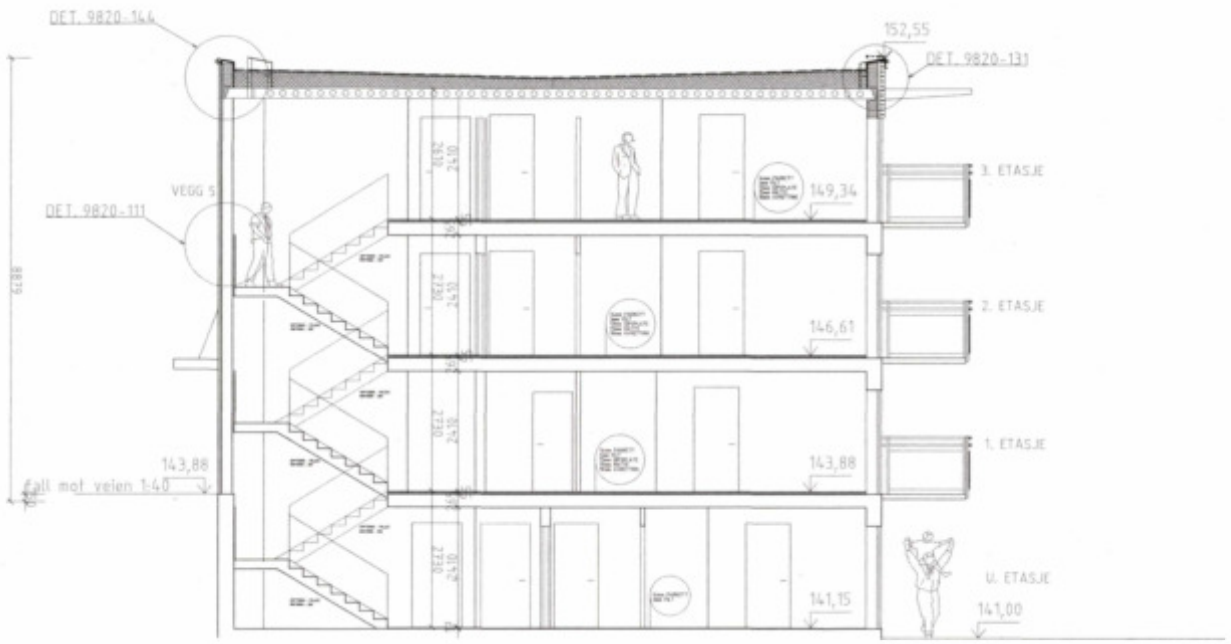
BRANNTEGNING

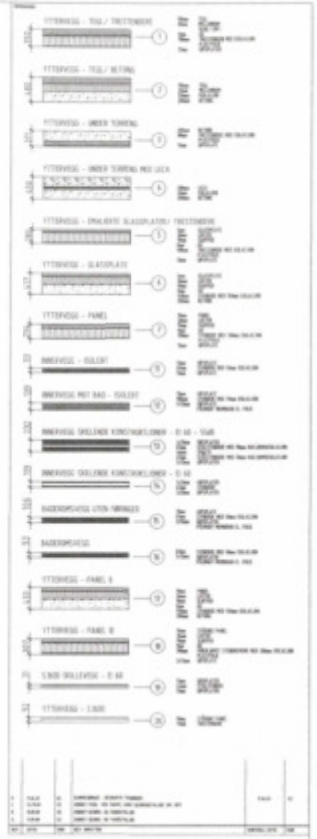
STRØMSVEIEN 93, 95, 97
STRØMMEN TERRASSE
BLOKK C & D, PLAN U. ETG.

1:100

9623-CD-000

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





ARK 9820-A-004 D

BLOKK A, SNITT AA

nedfotografert til 1:100

STRØMMEN TERRASSE

BLOKK

SOLID EIET APARTMENT AS

Selmer ASA

ARKITEKTKONTORET KRYSTYNA ZENNEGG AS

BLOKK A, SNITT AA

1:50

ARK 9820-A-004 D

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 6 A
Sak nr. DS 00/1436

SF 00612 TRAPPEROM

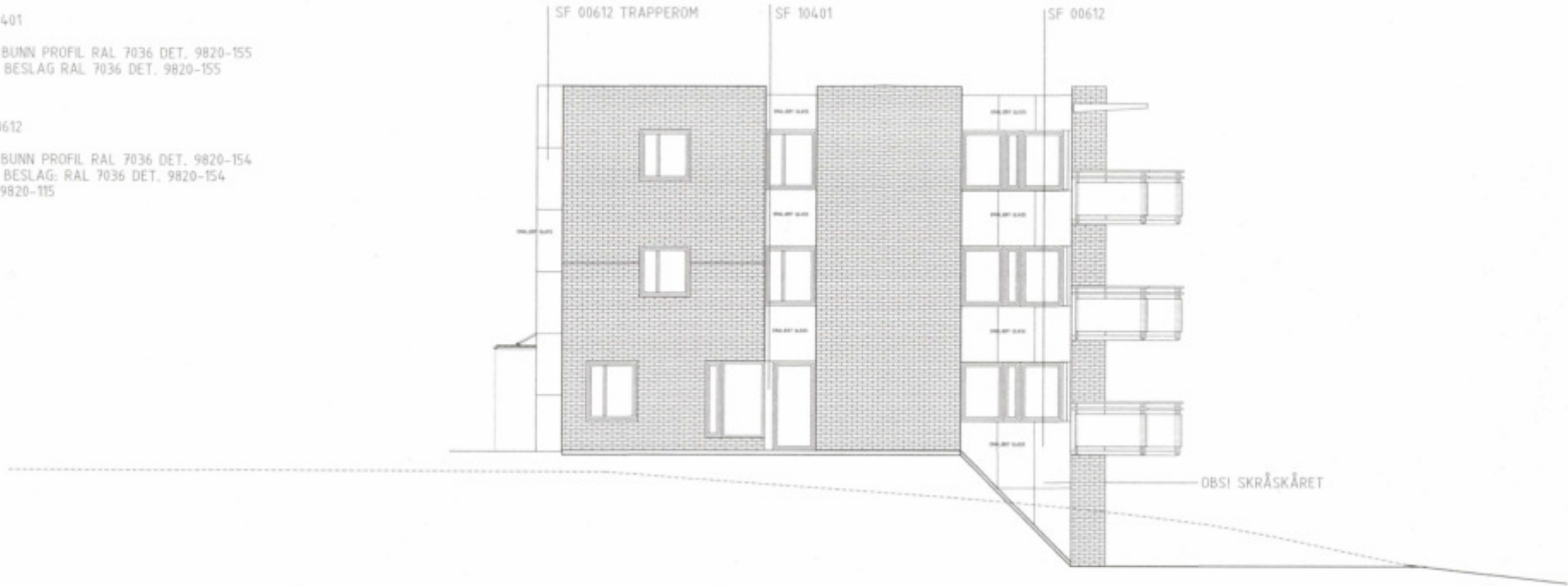
TOP, BUNN PROFIL "A" RAL 7036, KFR. DET. 9820-152, FAX FRA NORACTOR
BESLAG MOT GRUNNMUR RAL 7036
GLASS INNDELING KFR. DET. 9820-156
BESLAG PÅ SIDEN RAL 7036 KFR. DET. 9820-153
OBS! 2 STK. PR TRAPP

SF 10401

TOP, BUNN PROFIL RAL 7036 DET. 9820-155
SÅLE BESLAG RAL 7036 DET. 9820-155

SF 00612

TOP, BUNN PROFIL RAL 7036 DET. 9820-154
SÅLE BESLAG: RAL 7036 DET. 9820-154
DET. 9820-115



nedfotografert til 1:100

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 7 A
Sak nr. DS 00/1436

* DET ER NORACTOR/ SELMERS ANSVAR Å KONTROLLERE MÅL PÅ BYGGEPLASSEN

INDEX		DATO
A	RAMMESØKNAD - REVIDERTE TEGNINGER	19.4.01

ARK.(TEKT.): ARKITEKTKONTORET KRYSTYNA ZENNEGG AS
POSTBOKS 69 SKØYEN, 0212 OSLO DRAMMENSVEIEN 145A
TEL.: 22 12 29 40 FAX: 22 12 29 43

SAK.: STRØMMEN TERRASSE

OPPDRAGSGIVER: SELMER ASA
POSTBOKS 175 SENTRUM, 0107 OSLO ST. OLAVSGT. 25
TLF.: 22 03 06 00 FAX: 22 20 88 30

MÅL.: 1:50
SIGN.: AB
DATO: 31.01.00
KONTR.:
DATO:

TITTEL.: STRØMME TERRASSE
BLOKK A
FASADE NORD

NR.: 9820-A-005
INDEX

SF 00612 TRAPPEROM

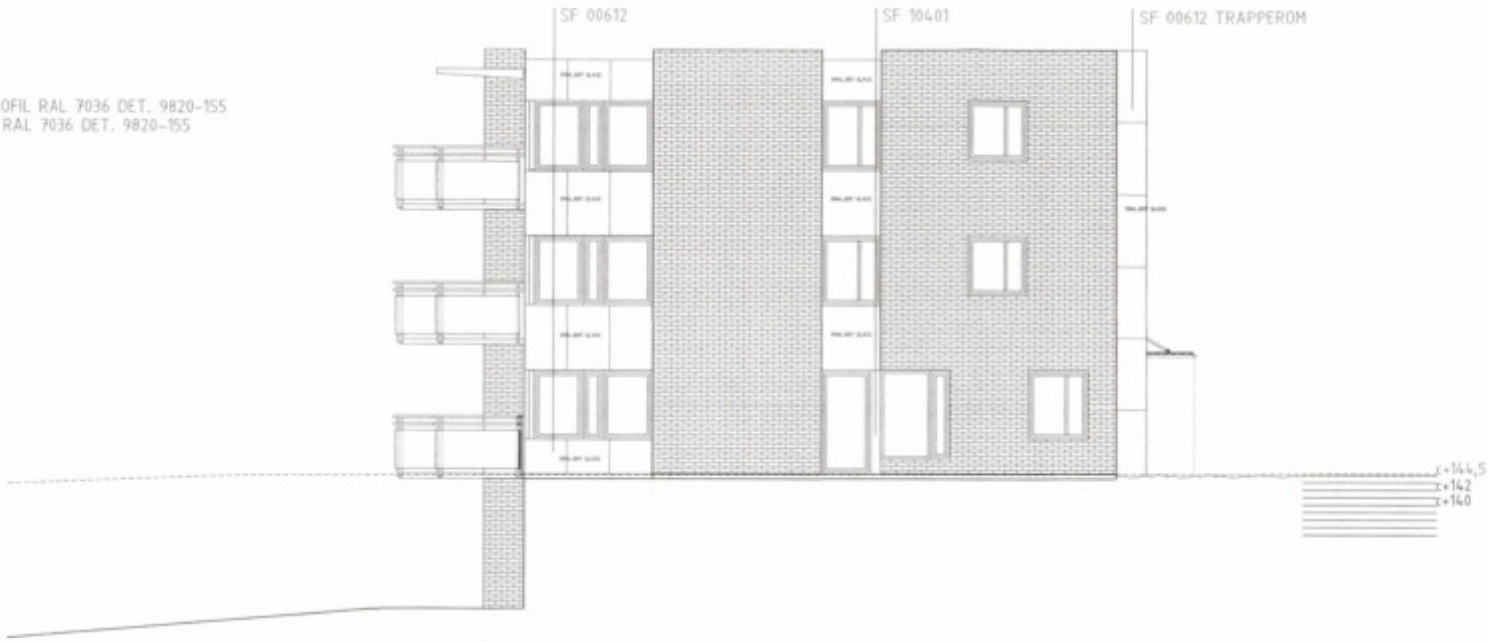
TOP, BUNN, PROFIL "A" RAL 7036, KFR. DET. 9820-152 FAX FRA NORACTOR
BESLAG MOT GRUNNMUR RAL 7036
GLASS INNDELING KFR. DET. 9820-156
BESLAG PÅ SIDEN RAL 7036 KFR. DET. 9820-153
OBS! 2 STK. PR TRAPP

SF 00612

TOP, BUNN PROFIL RAL 7036 DET. 9820-154
SÅLE BESLAG: RAL 7036 DET. 9820-154
DET. 9820-115

SF 10401

TOP, BUNN PROFIL RAL 7036 DET. 9820-155
SÅLE BESLAG RAL 7036 DET. 9820-155



nedfotografert til 1:100

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 9 A til
Sak nr. 03 00/436

* DET ER NORACTOR/ SELMERS ANSVAR Å KONTROLLERE MÅL PÅ BYGGEPLASSEN

INDEX		DATO
A	RAMMESØKNAD-REVIDERTE TEGNINGER	17.04.01

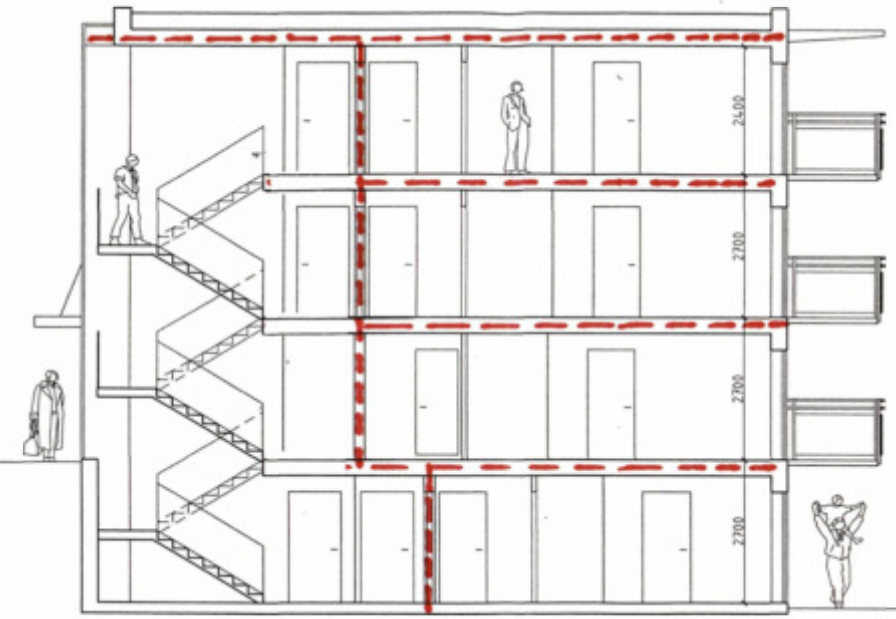
ARKITEKT: ARKITEKTKONTORET KRYSTYNA ZENNEGG AS
POSTBOKS 69 SKØYEN, 0212 OSLO DRAMMENSVEIEN 145A
TEL: 22 12 29 40 FAX: 22 12 29 43

SAK: STRØMMEN TERRASSE

OPPDRAGSGIVER: SELMER ASA
POSTBOKS 875 SENTRUM, 0107 OSLO ST. OLAVSGT. 25
TLF: 22 03 06 00 FAKS: 22 20 88 30

MÅL:	1:50
SIGN.:	AB
DATO:	31.12.00
KONTR.:	
DATO:	
NR.:	9820-A-007
INDEX	A

TITTEL: STRØMMEN TERRASSE BLOKK A FASADE S10



Brannceller begrensende konstruksjon (R)EI-60

Rådgivende ingeniør
Michael Blümlein
Kolbotnv. 33
1410 KOLBOTN

5/11-99 M.B.

BRANNTEGNING

OPPDRAGSGIVER: OSLO VEST APARTMENT
PILESTREDET 73, 0354 OSLO TLF. 22 56 79 60

ARKITEKT: ARKITEKTKONTORET KRYSTYNA ZENNEGG AS
HOFFSVEIEN 9, 0275 OSLO TLF. 22 73 25 03 FAX 22 73 22 42

M.: 1:100

SIGN.: KEBA DATO: 13.08.99

KONTR.: KZ DATO: 13.08.99

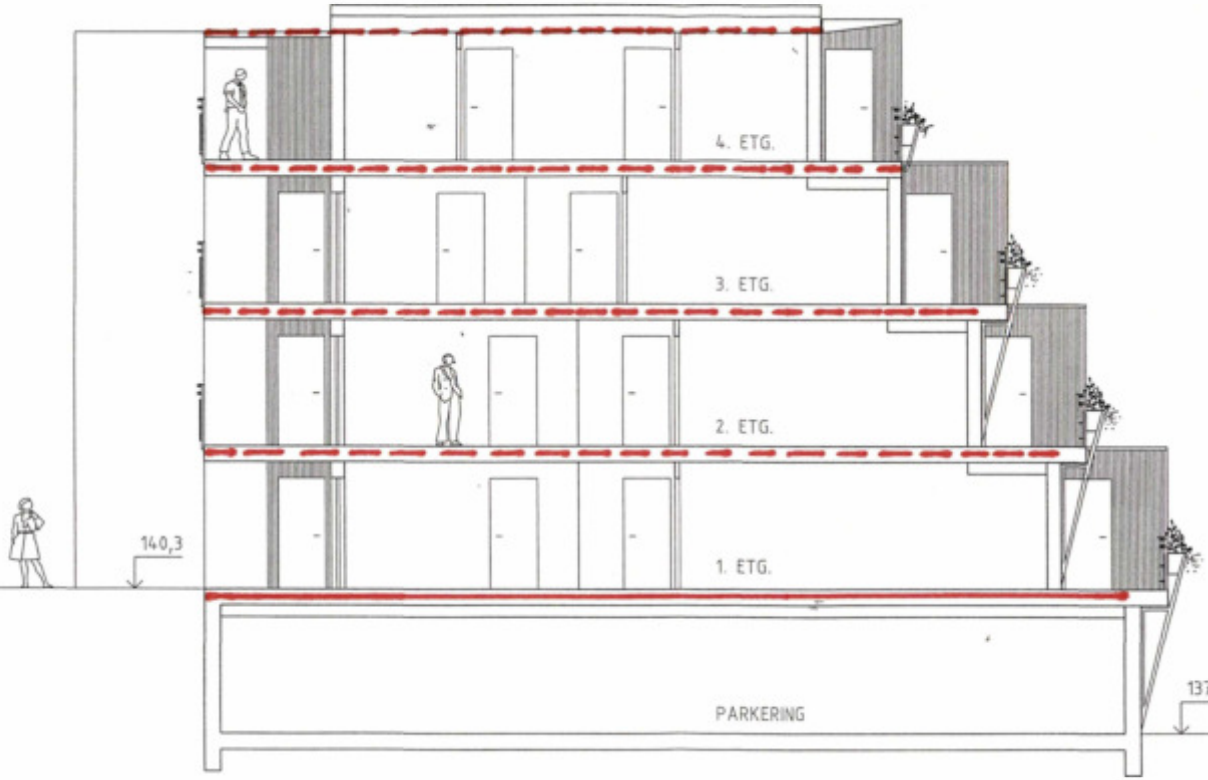
TITTEL: STRØMSVEIEN 93, 95, 97
STRØMMEN TERRASSE
BLOKK A OG B, SNITT A-A

NR.: 9820-AB-004

INDEX:

INDEX | REVISJON | DATO

ANBUD



Rådgivende ingeniør
Michael Blümlein
Kolbotnv. 33
1410 KOLBOTN

6/11-99 M.B.

Branncellebegrensende konstruksjon REI-60

Branncellebegr. konstr. REI 90

MERK! Denne tegningen gjelder tilsv. for Blokk C.
Se også "Branntekn. redegjørelse"

BRANNTEGNING

OPPDRAGSGIVER	OSLO VEST APARTMENT PILESTREDET 73, 0354 OSLO TLF. 22 56 79 60
ARKITEKT	ARKITEKTKONTORET KRYSTYNA ZENNEGG AS HOFFSVEIEN 9, 0275 OSLO TLF. 22 73 25 03 FAX 22 73 22 42
M.	1:100
SIGN. / DATO	KEBA 29.10.99
KONTR. / DATO	KZ 29.10.99
TITTEL	STRØMSVEIEN 93, 95, 97 STRØMMEN TERRASSE BLOKK D. SNITT A-A
NR.	9820-D-005
INDEX	
INDEX / REVISJON	ANBUD
DATO	

SF 00612

TOP OG BUNN BESLAG RAL 7036 KFR. DET. 9820-151
SÅLE BESLAG RAL 7036 KFR. DET. 9820-151
SÅLE BESLAG MOT TEGL RAL 7036 KFR. DET. 9820-160
DET. 9820-115



nedfotografert til 1:100

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 10 A
Sak nr. DS 00/436

* DET ER NORACTOR/ SELMERS ANSVAR Å KONTROLLERE MÅL PÅ BYGGEPLASSEN

B	RAMMESØKNAD - REVIDERTE TEGNINGER	17.04.01
A	RAMMESØKNAD	16.11.99
REV.	ANBUD	DATO

OSLO VEST APARTMENT
PILESTREDET 75, 0354 OSLO TLF. 22 56 79 00

ARKITEKTKONTORET KRYSTYNA ZENNEGG AS
NORTVEIEN 9, 1075 OSLO TLF. 22 19 35 85 FAX 22 79 33 42

M. 1:50

STRØMMEN TERRASSE
BLOKK A
FASADE VEST

9820-A-008 B

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

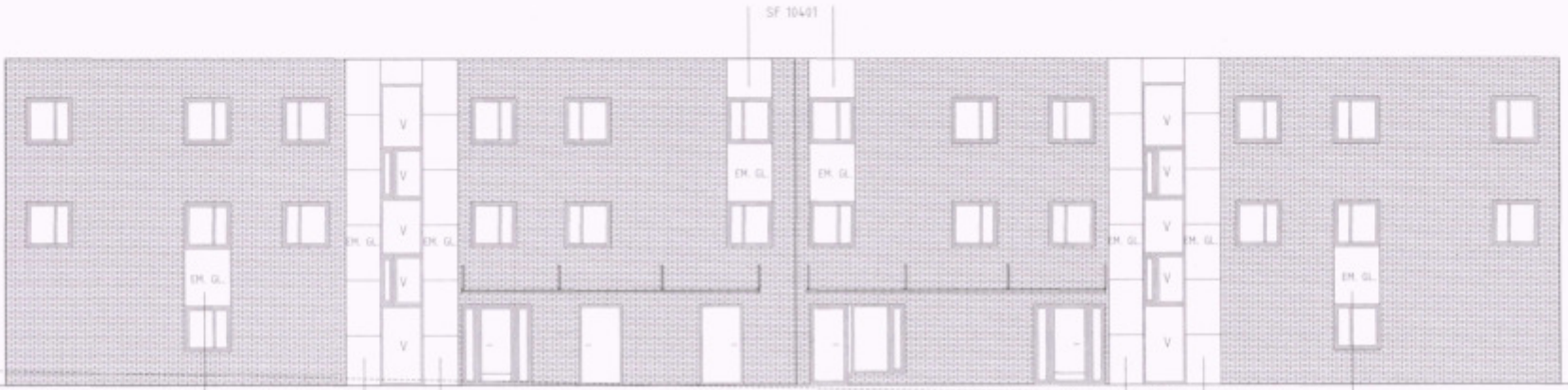
INNGANGSFASADE

SF 00612 TRAPPEROM

TOP, BUNN, PROFIL "A" RAL 7036, KFR. DET. 9820-152 FAX FRA NORACTOR
BESLAG MOT GRUNNMUR RAL 7036
GLASSINNDELING KFR. DET. 9820-156
BESLAG PÅ SIDEN RAL. 7036 KFR. DET. 9820-153

SF 10401

TOP, BUNN PROFIL RAL 7036 KFR. DET. 9820-151
SÅLE BESLAG RAL 7036 KFR. DET. 9820-160 MOT TEGL OG 9820-151 MOT PLATE



nedfotografert til 1:100

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 8 A til
Sak nr. DS 00/436

* DET ER NORACTOR/ SELMERS ANSVAR Å KONTROLLERE MÅL PÅ BYGGEPLASSEN

B	RAMMESØKNAD - REVIDERTE TEGNINGER	12.04.01
A	RAMMESØKNAD	30.11.99
	ANBUD	

OSLO VEST APARTMENT
PILESTREDET 79, 0354 OSLO TLF. 22 56 79 60

ARKITEKTKONTORET KRYSTYNA ZENNEGG AS
HEFTYEVEIEN 9, 0275 OSLO TLF. 22 70 25 60 FAX 22 70 22 42

1:50

STRØMMEN TERRASSE
BLOKK A
FASADE ØST

9820-A-006

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

ATTESTER

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor-
Byggesaksavdelingen

Postboks 313
2001 LILLESTRØM

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)	Løpenr		
99/01698	19030/01		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
77	569		

Tiltakshaver (navn og adresse)	Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse
Oslo Vest Apartment as Pilestredet 47 0354 OSLO	Nybygg - Boligblokk på 3-4 etasjer Strømsveien 93,95,97, 2010 STRØMMEN

Spesifikasjon

BTA: m²	BRA(hovedde): ~~4590~~ m² 1438 m²	BRA(tilleggsdel): 306 m²	BRA: ~~4590~~ m² 1744

Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak	Kontrollerklæring / Dato
00/436	14.04.00	Rammetillatelse	
00/634	20.06.00	Igangsettingstillatelse etappe 1	
00/837	21.08.00	Igangsettingstillatelse etappe 2	
00/970	21.09.00	Igangsettingstillatelse etappe 3	
00/1117	13.11.00	Igangsettingstillatelse etappe 4	
01/237	18.04.01	Igangsettingstillatelse etappe 5	

Vilkår / Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning datert 27.07.01, fra Selmer Skanska AS. Det er opplyst i brevet at alle mangler/gjenstående arbeider skal være i orden før bygningen tas i bruk.
- Denne brukstillatelsen omfatter ikke heisen, kommunen utsteder egen brukstillatelse for denne.
- I medhold av reguleringsbestemmelsene § 4 for byggeområdet B1 skal turveg/friområde Fr 8 være opparbeidet etter plan godkjent av kommunen før brukstillatelse gis. Dette har imidlertid vist seg vanskelig, det er derfor inngått avtale med tiltakshaver Oslo Vest Apartment AS om at beløpet, kr. 300000,- settes inn på sperret konto. Arbeidene forutsettes utført snarest.

Byggesaksavdelingen - 27.08.01

Brit Johanne Søvde

Brit Johanne Søvde
overingeniør / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker	Selmer ASA,Divisjon Bygg	Postboks 1175 , 0107 OSLO
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, kultursektoren	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforeb.Avd. v/ Tore Hansen	Kjerulfsgt. 1, 2000 Lillestrøm

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor-
Byggesaksavdelingen

Postboks 313
2001 LILLESTRØM

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)	Løpenr		
99/01698	19030/01		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
77	~~569~~ 86		

Tiltakshaver (navn og adresse)	Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse
Oslo Vest Apartment as Pilestredet 47 0354 OSLO	Nybygg - Boligblokk på 3-4 etasjer Strømsveien 93,95,97, 2010 STRØMMEN

Spesifikasjon

BTA: m²	BRA(hoveddel): 4590 m² 2264	BRA(tilleggsdel): 1182 m²	BRA: ~~4590~~ m² 3446

Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak	Kontrollerklæring / Dato
00/436	14.04.00	Rammetillatelse	
00/634	20.06.00	Igangsettingstillatelse etappe 1	
00/837	21.08.00	Igangsettingstillatelse etappe 2	
00/970	21.09.00	Igangsettingstillatelse etappe 3	
00/1117	13.11.00	Igangsettingstillatelse etappe 4	
01/237	18.04.01	Igangsettingstillatelse etappe 5	

Vilkår / Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning datert 27.07.01, fra Selmer Skanska AS. Det er opplyst i brevet at alle mangler/gjenstående arbeider skal være i orden før bygningen tas i bruk.
- Denne brukstillatelsen omfatter ikke heisen, kommunen utsteder egen brukstillatelse for denne.
- I medhold av reguleringsbestemmelsene § 4 for byggeområdet B1 skal turveg/friområde Fr 8 være opparbeidet etter plan godkjent av kommunen før brukstillatelse gis. Dette har imidlertid vist seg vanskelig, det er derfor inngått avtale med tiltakshaver Oslo Vest Apartment AS om at beløpet, kr. 300000,- settes inn på sperret konto. Arbeidene forutsettes utført snarest.

Byggesaksavdelingen - 27.08.01

Brit Johanne Søvde

Brit Johanne Søvde
overingeniør / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker	Selmer ASA,Divisjon Bygg	Postboks 1175 , 0107 OSLO
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, kultursektoren	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforeb.Avd. v/ Tore Hansen	Kjerulfsgt. 1, 2000 Lillestrøm

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr) **99/01698**
Dok nr 66

Tiltakshaver (navn og adresse)

Oslo Vest Apartment as
Pilestredet 47
0354 OSLO

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Heis i boligblokk på 3-4 etasjer
Strømsveien 93
2010 STRØMMEN

Spesifikasjon

Gnr: 77 Bnr: ~~589~~ 86 Festenr: Seksjonsnr:

Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak
00/436	14.04.00	Rammetillatelse
00/1117	13.11.00	Igangsettingstillatelse etappe 4

Kontrollerklæring / Dato
Reber Schindler Heis A/S
13.08.01

NHK-NR.
60231 -
Sluttkontroll / Dato

NHK:

Merknader:

- Ferdigattest (driftstillatelse for løfteinretning) gis på grunnlag av ferdigmelding fra Selmer Skanska AS datert 13.08.01. Gjelder prosjektnr. 800715
- Eier er ansvarlig for drift, tilsyn, ettersyn og sikkerhetskontroll, jfr. Teknisk forskrift TEK § 9-62, pkt. 3.
- Kopi av heiskontrollens godkjenning bes innsendt innen 01.03.03.

Byggesaksavdelingen - 23.12.02

Brit Johanne Søvde
fungerende bygningssjef

Kopi til

Ansvarlig søker	Reber Schindler Heis A/S	Drivenesveien 24-26, 4701 Vennesla
Annen myndighet/instans	Selmer ASA,Divisjon Bygg	Postboks 1175, 0107 OSLO
	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforeb.Avd. v/ Thore Hansen	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr) **99/01698**

Dok nr 68

Tiltakshaver (navn og adresse)

Oslo Vest Apartment as
Pilestredet 47
0354 OSLO

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg - Boligblokk på 3-4 etasjer
Strømsveien 93,95,97 2010 STRØMMEN

Spesifikasjon

Gnr: 77 Bnr: 589 86 Festenr: Seksjonsnr:

Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak
00/436	14.04.00	Rammetillatelse
00/1117	13.11.00	Igangsettingstillatelse

Kontrollerklæring / Dato
Reber Schindler Heis A/S
13.08.01

NHK-NR.
60231 - 02412

Sluttkontroll / Dato
14.08.2001

NHK: 6 0231 02412

Merknader:

- Ferdigattest (driftstillatelse for løfteinretning) gis på grunnlag av ferdigmelding fra NHK, datert 14.08.01
- Eier er ansvarlig for drift, tilsyn, ettersyn og sikkerhetskontroll, jfr. Teknisk forskrift TEK § 9-62, pkt. 3.

Byggesaksavdelingen - 05.02.03

Brit Johanne Søvde

Brit Johanne Søvde
fungerende bygningssjef

Kopi til

Ansvarlig søker
Annen myndighet/instans

Selmer ASA,Divisjon Bygg
Skedsmo kommune, Driftsavdelingen
NRBR Brannforeb.Avd. v/ Thore Hansen
Reber Schindler Heis A/S

Postboks 1175, 0107 OSLO
Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar
Drivenesveien 24-26, 4701 Vennesla

OPPLYSNINGER FRA KOMMUNEN

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom

77/86/0/26

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

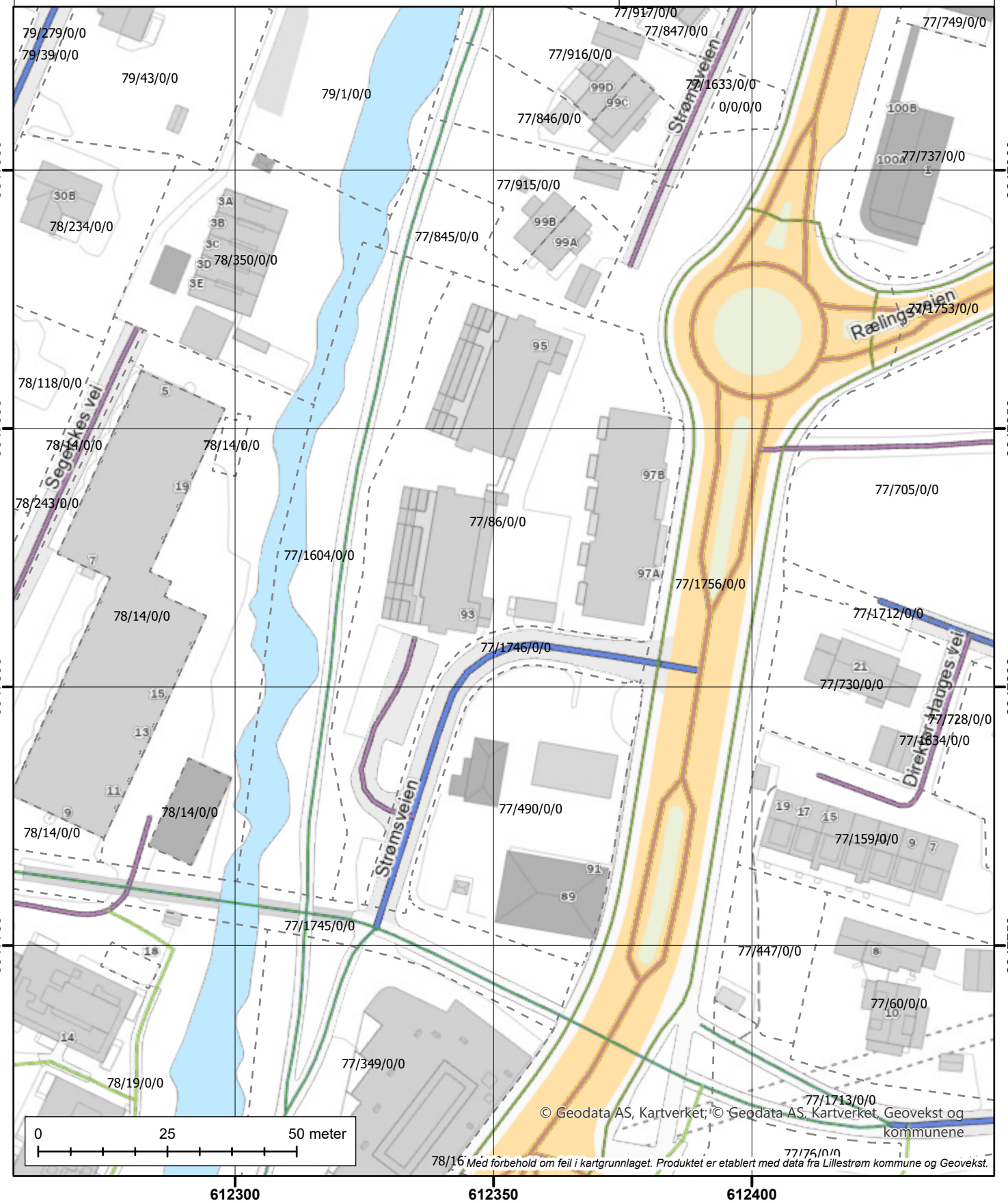
Tegnforklaring

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

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.03.2025



© 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

Grunnkart
77/86/0/26

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

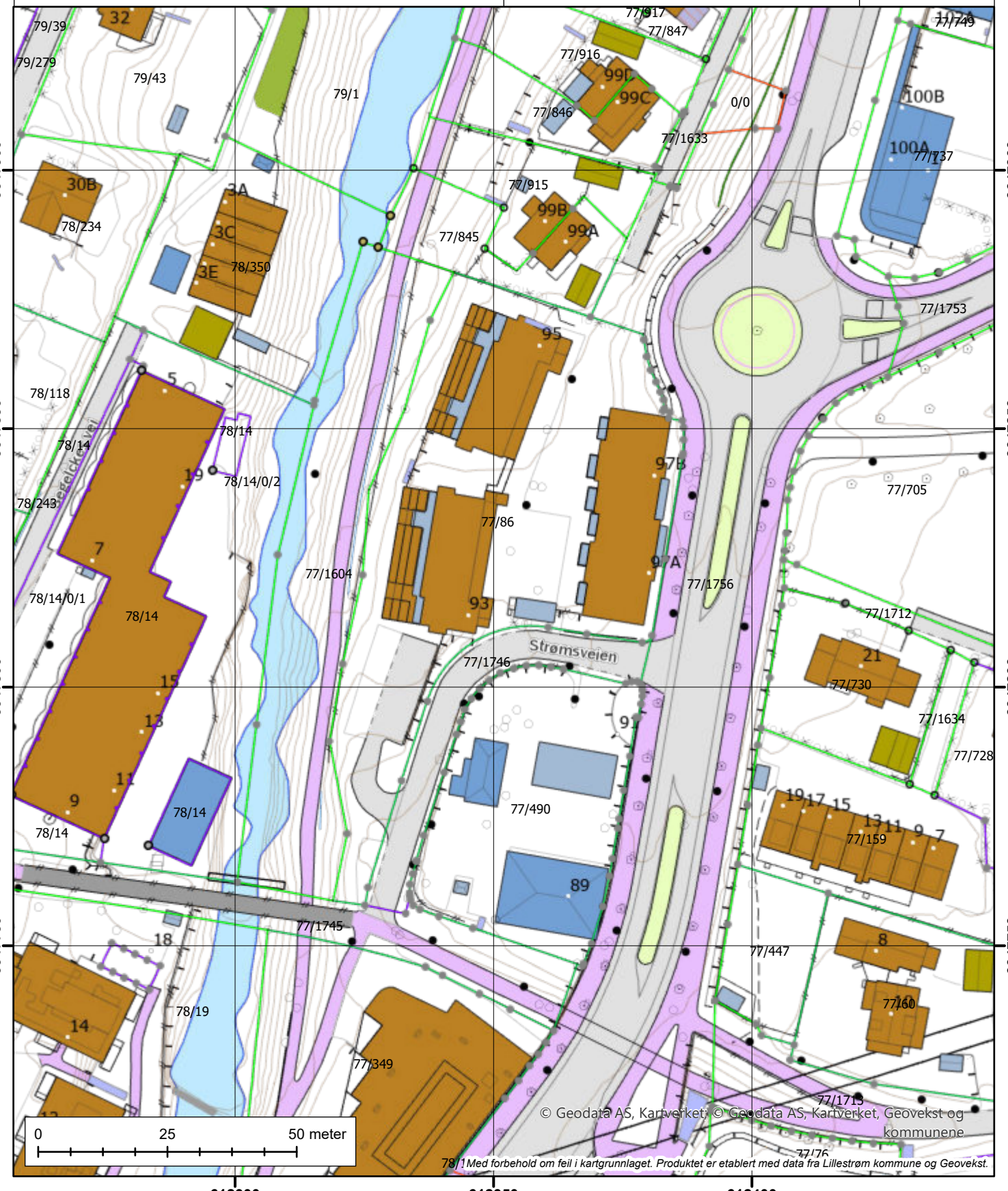
Eiendomsgrenser

- 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: 27.03.2025



© 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
77/86/0/26

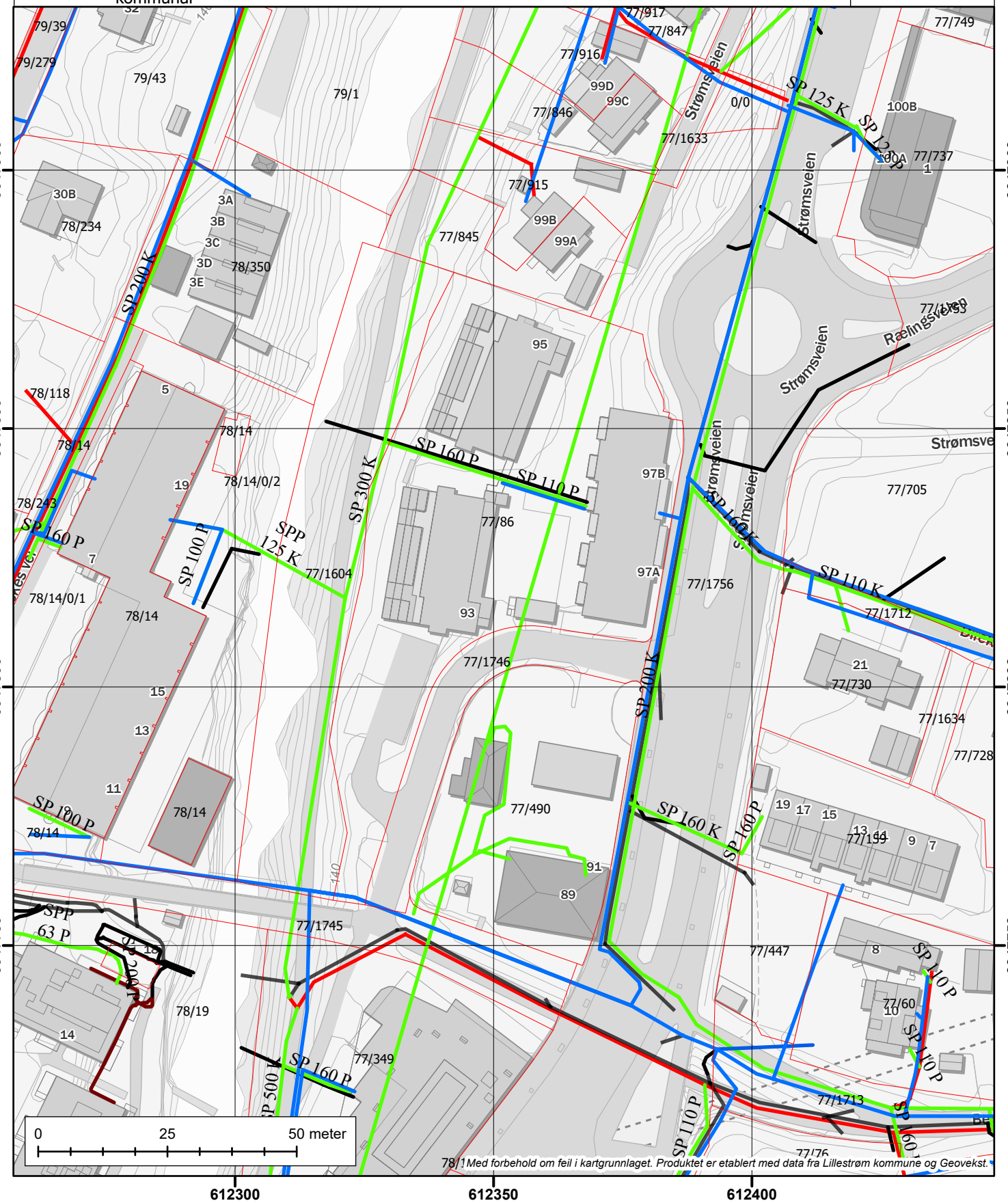
Tegnforklaring

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

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.03.2025



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

FORENKLET SITUASJONSKART

SKEDSMO KOMMUNE

Oppmålingsseksjonen

N

Gnr/Bnr: 77/86 Areal: Ca.7060 m2

Adresse: Strømsveien 93,95,97

Eiendommene har ikke koordinatbestemte grenser Sign.:

CQ046-1-45 M 1:1000 Dato: 19/10/00 Kontr.:



Oslo den 10.08 2000
For Oslo Vest Apartment AS

Terje Heggedal

for Gruner Boligstiftelse

Arvid Dahm Fredrik Hermansen

SITUASJONSKART

J.nr.: 711/99

SKEDSMO KOMMUNE

Oppmålingsseksjonen

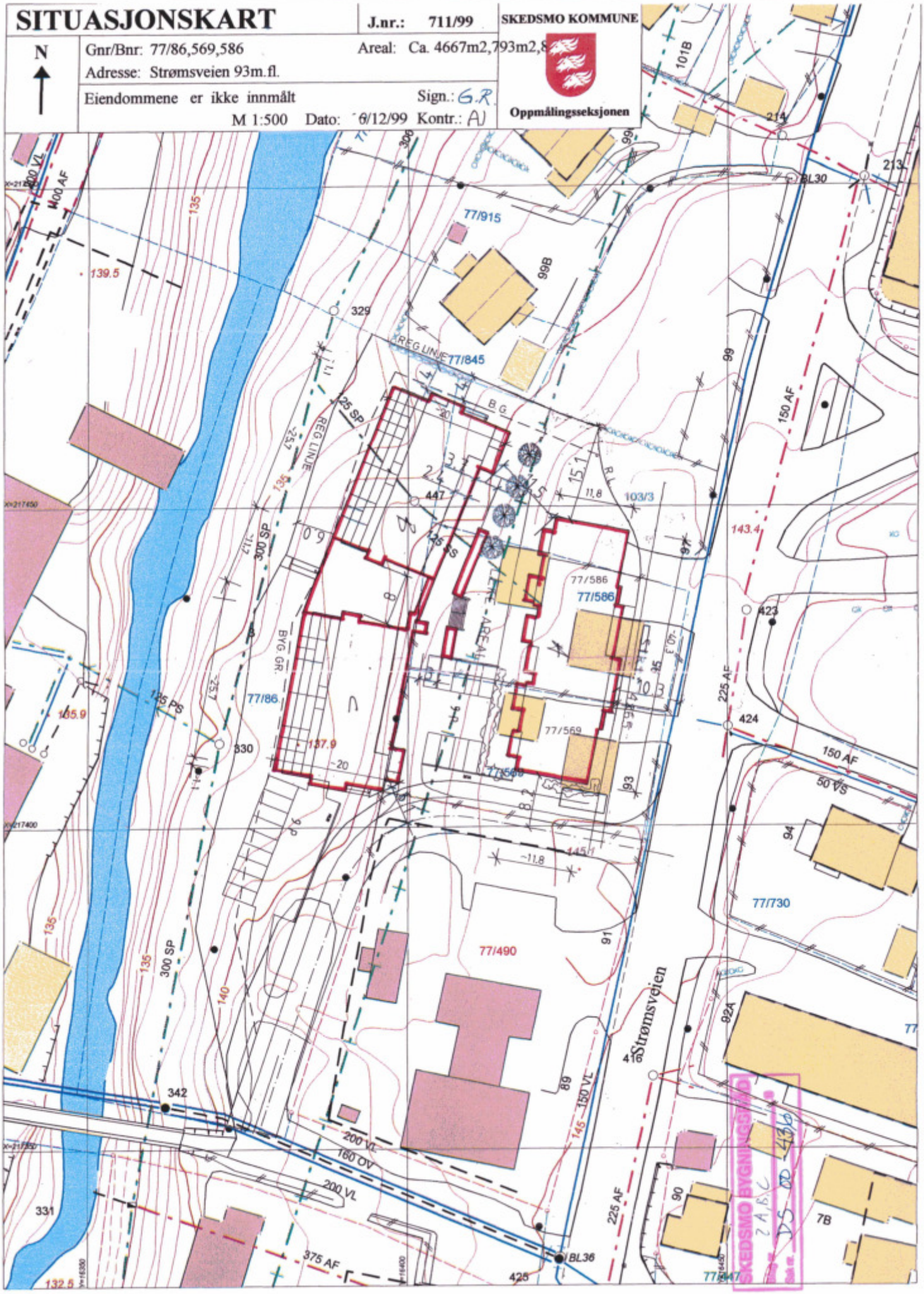
N

Gnr/Bnr: 77/86,569,586 Areal: Ca. 4667m2,793m2,8

Adresse: Strømsveien 93m.fl.

Eiendommene er ikke innmålt Sign.: G.R.

M 1:500 Dato: 6/12/99 Kontr.: AJ



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

0 50

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 27.03.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt									Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	77	Bruksnr.	86	Festenr.	0	Seksjonsnr.	26
Hovedadresse	Strømsveien 97A								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan under bakken 77/86/0/26

Tegnforklaring:

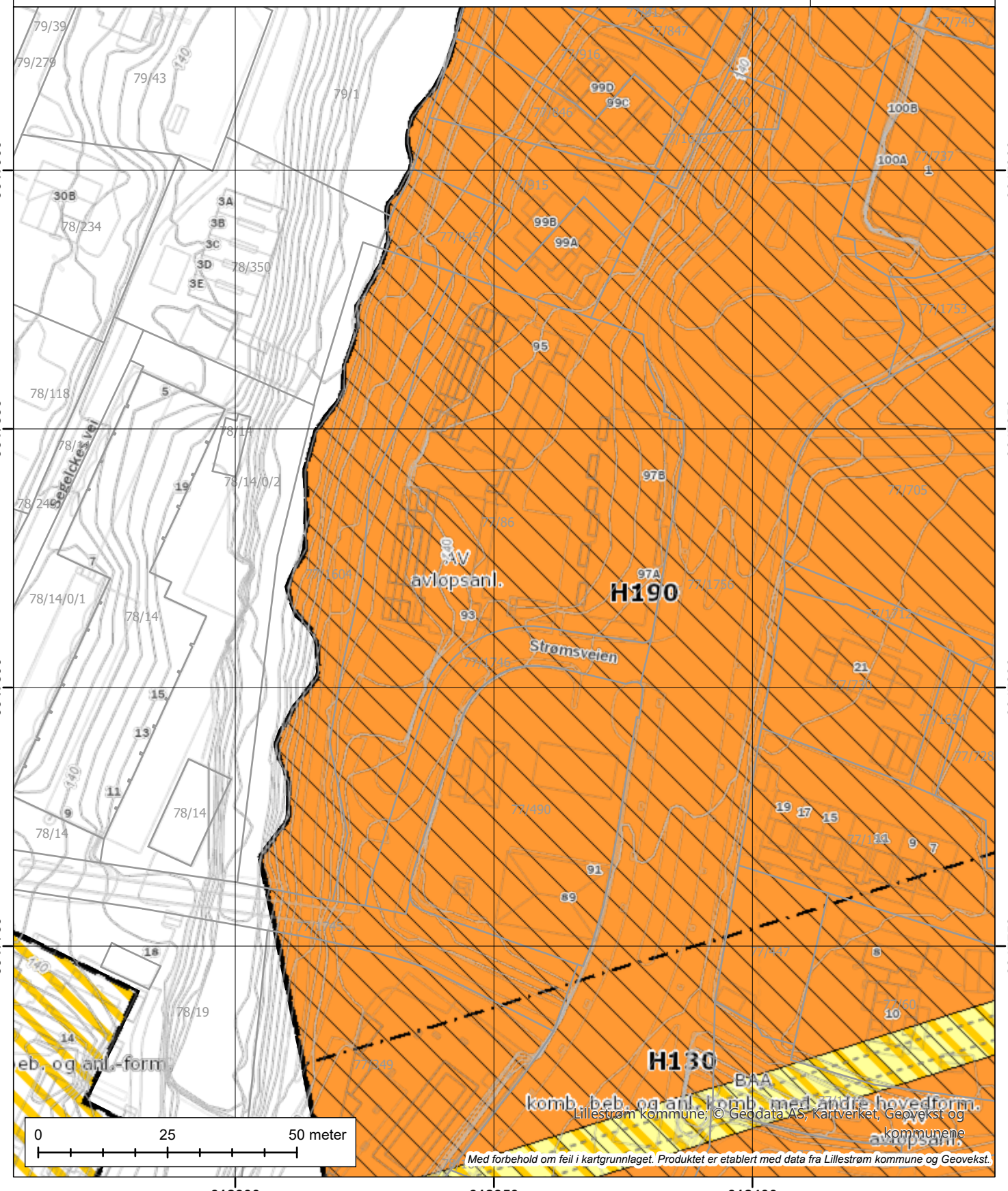
- 1542 - Avløpsanlegg
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt
- RpSikringSone
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.03.2025

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

Reguleringsplan på bakken

77/86/0/26

Tegnforklaring:

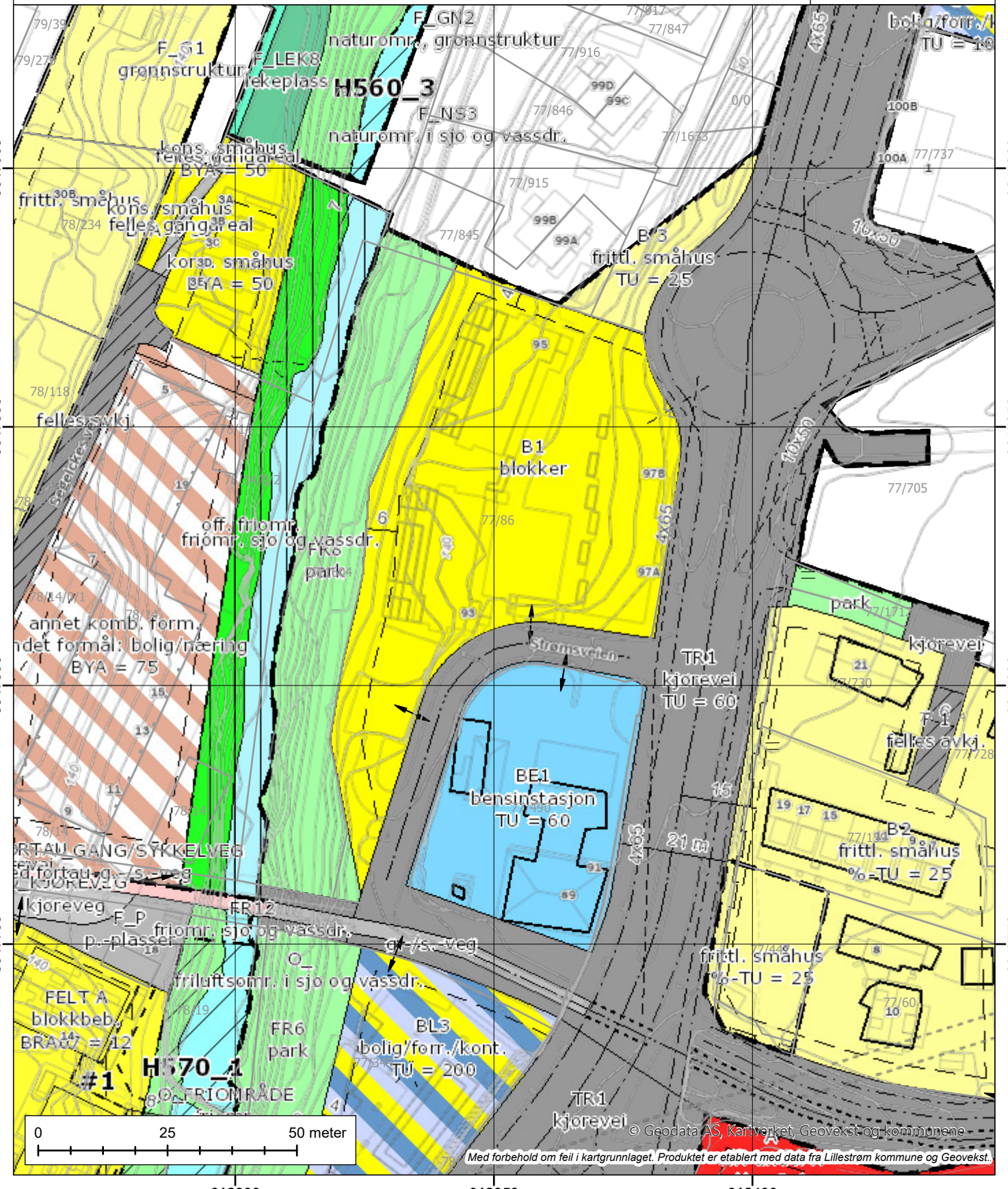
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Offentlig undervisning (skole, universitet mv.)
- Bensinstasjoner
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg
- FRIOMRÅDER
- Park
- Friområde i sjø og vassdrag
- Felles avkjørsel
- Felles gangareal
- Bolig / Forretning / Kontor
- Annet kombinert formål
- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- 1610 - Lekeplass
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Gate med fortau
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2082 - Parkeringsplasser
- 3001 - Grønnstruktur UTGÅTT
- 3020 - Naturområde - grønnstruktur
- 3040 - Friområde
- 6610 - Naturområde i sjø og vassdrag
- 6710 - Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Andre bestemmelseshjemler
- RpAngittHensynSone
- 662 - Bevaring av anlegg
- 1241 - Stenging av avkjørsel
- 1242 - Avkjørsel
- 1203 - Regulert tomtegrense
- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1213 - Planlagt bebyggelse
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1223 - Regulert kant kjørebane
- 1226 - Regulert fotgjengerfelt
- 1227 - Regulert støyskjerm
- 1254 - Tunnel
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.03.2025

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 på bakken

77/86/0/26

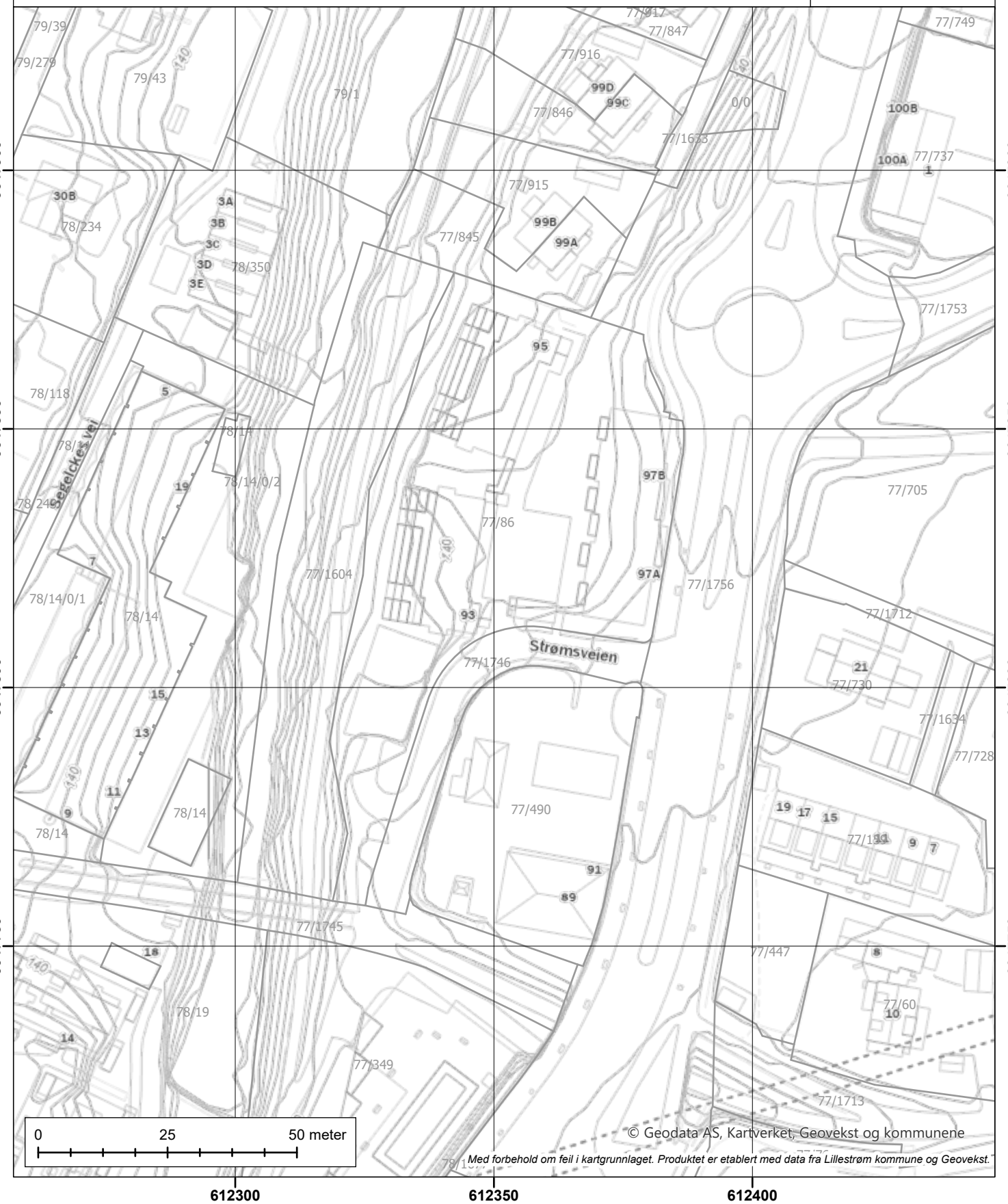
Tegnforklaring:

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.03.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR OMKJØRINGSVEG PÅ STRØMMEN

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

§ 1

Disse reguleringsbestemmelsene er knyttet til reguleringsplan for omkjøringsveg på Strømmen, Skedsmo kommune, målestokk 1:1000, sist datert 08.03.99, revidert 30.09.99.

§ 2

Området reguleres til:

- Byggeområder for boliger
- Byggeområde for industri
- Byggeområde for bensinstasjon
- Byggeområde for blandet formål - bolig/forretning/kontor og bolig/forretning/kontor/parkering
- Offentlige trafikkområder
- Offentlige friområder - park og friområde i sjø og vassdrag
- Spesialområde – kommunalteknisk anlegg
- Fellesområde - felles avkjørsel

TRAFIKKOMRÅDER

§ 3

Kommunen skal utarbeide helhetlige detaljplaner for utforming av de offentlige trafikkarealer i hensiktsmessige etapper før delopparbeidelser påbegynnes.

BYGGEOMRÅDER

§ 4

Byggeområde for boliger (B1)
Tillatt bruksareal (T-BRA 4600 m2). Garasje i underetasje medregnes ikke i BRA. Bebyggelsens østfasade nærmest Strømsveien skal ikke overskride gesimshøyde 9 m over ferdig planert terreng. Østfasade på bebyggelsen nærmest Sagelva skal ikke overskride gesimshøyde 12 m over ferdig planert terreng. Bebyggelsen nærmest elva skal være terrassert.

Det tillates forretning/kontor i 1. etasje i bebyggelsen nærmest Strømsveien.

Atkomst skal skje fra regulert offentlig veg forbi bensinstasjonen.
Før brukstillatelse gis skal turveg/friområde Fr8 være opparbeidet etter plan godkjent av kommunen.

Byggeområde for boliger (B2)
Bestemmelsene i reguleringsplan for Strømmen sentrale område PlanId226, stadfestet 02.09.91 gjelder. Tomteutnyttelse (TU) maks 25%
Atkomst skal være fra Bernt Ankers vei, Dir. Hauges vei og via felles atkomst

Byggeområde for boliger (B3,B4, B5, B6)
Dette er små arealer som legges til tilgrensende boligområder i reguleringsplan for Strømmen sentrale område PlanId226, stadfestet 02.09.91.
Bestemmelsene denne plan gjelder. Tomteutnyttelse (TU) maks 25%

Byggeområde for industri (I1, I3 og I4)
Dette er små arealer som legges til industriområder i reguleringsplan for Strømmen sentrale område PlanId226, stadfestet 02.09.91.
Bestemmelsene i denne plan gjelder. Tomteutnyttelse (TU) maks 150%

Byggeområde for industri/spesialområde bevaring (I2)
Bestemmelsene i reguleringsplan for Strømmen sentrale område PlanId226, stadfestet 02.09.91 gjelder. Tomteutnyttelse (TU) maks 75%.
Atkomst skal være fra Sagdalsveien via stasjonsområdet.

Byggeområde for industri (I5)
Dette er et lite areal som legges til industriområde 26.2 i reguleringsplan for Strømmen sentrale område PlanId226, stadfestet 02.09.91.
Bestemmelsene denne plan gjelder. Tomteutnyttelse (TU) maks 75%

Byggeområde for bensinstasjon (Be1)
Bestemmelsene for reguleringsplan for bensinstasjon (reg. plan 280/96) gjelder.
Tomteutnyttelse (TU) maks 60 %.
Atkomst skal være fra regulert offentlig veg med avkjøring fra Strømsveien.

Blandet formål (Bl1) - Bolig forretning/kontor

Tomteutnyttelsen skal ikke overstige 150 %. Angitt gesimshøyde skal ikke overstige c +156. Angitt møne- eller totalhøyde for mindre rom og tekniske installasjoner over gesims tak kan gå opp til maksimalt c +160 såfremt dette bidrar til en samlet og positiv løsning.
Tillatt bruksareal (T-BRA) er 4900 m^2. Minste uteoppholdsareal (MUA) skal være 1600 m^2.
Forretningene skal legges på fortausplan evt. sammen med kontorer, mens kontorer og boliger skal legges i 2. og 3. etasje.
Det tillates en atkomst til området fra Fjellhammerveien. Parkering må løses inne på tomta i garasjeanlegg. Området må opparbeides slik at det gis atkomst til trafostasjonen.
Kommunen kan kreve utarbeidet og godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse gis.

Blandet formål (Bl2) Forretning/kontor P-hus, bolig

Bestemmelsene i reguleringsplan for Strømmen sentrale område PlanId226, stadfestet 02.09.91 gjelder. Tomteutnyttelse (TU) maks 300%.

Blandet formål (Bl3) - bolig/forretning/kontor.
Tomteutnyttelse (TU) maks 200 %. Tillatt bruksareal (T-BRA) 4200 m2. Angitt gesimshøyde skal ikke overstige c +153. Angitt møne- eller totalhøyde for mindre rom og tekniske installasjoner over gesims tak kan gå opp til maksimalt c +157 såfremt dette bidrar til en samlet og positiv løsning.
Atkomst skal være fra regulert offentlig vei fra Strømsveien.
Kommunen kan kreve utarbeidet og godkjent bebyggelsesplan før byggetillatelse gis.

Blandet formål (Bl4) - forretning/kontor/allmenyttig formål.
Bestemmelsene i reguleringsplan for Strømmen sentrale område PlanId226, felt 27.1, stadfestet 02.09.91 gjelder. Tomteutnyttelse (TU) maks 150%

Blandet formål (Bl5 og Bl6) - boligforretning/kontor
Dette små arealer som legges til tilgrensende areal i reguleringsplan for Strømmen sentrale område PlanId226, stadfestet 02.09.91, og det områdets reguleringsbestemmelser gjøres gjeldende. TU maks 150 %.

Blandet formål (Bl7) bolig/forretning/kontor, spesialområde bevaring.
Dette er del av felt 15 og 18.1 i reguleringsplan for Strømmen sentrale område PlanId226, stadfestet 02.09.91. Reguleringsbestemmelsene i denne plan gjelder. Tomteutnyttelse (TU) maks 150%

Byggegrenser
Dersom byggegrense mot vei ikke er spesielt angitt på plankartet på arealer innenfor planområdet, er byggegrensen sammenfallende med formålsgrense mot vei.

FRIOMRÅDER

§ 5

Offentlige friområder (Fr1 – 7)
Dette er grøntarealer som i hovedsak ikke kultiveres. Turveier kan anlegges.

Offentlig friområde (Fr 8)
Området må ses i sammenheng med byggeområde for boliger felt B1, der det stilles krav til at opparbeidelse av turveg og friområde etter plan godkjent av kommunen skal være ferdigstil før brukstillatelse gis for bebyggelsen i B1.

Offentlige friområder, friområder i sjø og vassdrag (Fr9-Fr12)
Sagelvas løp og bredder skal ikke endres. Landkar og søyleplassering tillates plassert innenfor området i samråd med kommunens tekniske administrasjon.

Offentlige friområde, Stasjonsparken (Fr13)
Parken opprettholdes som et kultivert parkanlegg.

SPESIALOMRÅDER

§ 6

Spesialområde, kommunalteknisk anlegg, trafostasjon (SP1)
Det avsettes en tomt som går 4 m utenfor trafoens veggliv på alle fire sider. Atkomst vil være over Bl1.

FELLESOMRÅDER

§ 7

Felles område, felles avkjørsel (F1)
Dette skal være felles avkjørsel for rekkehuset i boligområde B2. Bredden er 5 m.

PARKERING

§ 8

Kommunens parkeringsnorm skal følges. På byggeområder med blandet formål bør sambruk vurderes.

OVERSKUDDSMASSER

§ 9

Sammen med søknad om byggetillatelse skal det redegjøres for om utbyggingen medfører masseoverskudd. Ved masseoverskudd skal det foreligge godkjent plan for deponering av disse massene før arbeidet igangsettes. Ved forurensede masser skal faren for forurensing vurderes og evt avbøtende tiltak iverksettes.

REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 10

Bebyggelse og støytiltak skal opparbeides samtidig. For eksisterende bebyggelse som berøres av utbyggingen, skal støyskjermingstiltak være gjennomført før veien er ferdig til å tas i bruk.

STØY- OG LUFTFORURENSNING

§ 11

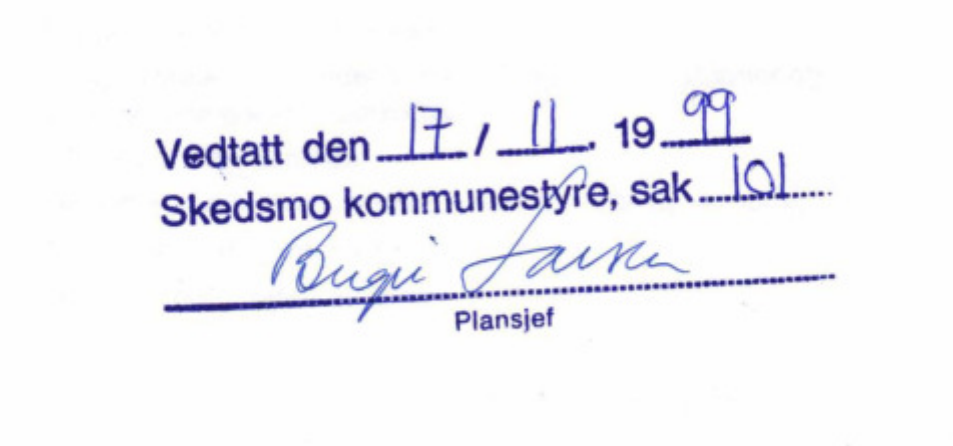
Støytiltak for eksisterende bebyggelse er på plankartet vist som støyskjerm eller merket med S. Hvor det på plankartet er vist S, må det foretas en nærmere vurdering i byggeplanarbeidet før valg av tiltak blir foretatt.

For nye bolighus skal det dokumenteres at de laveste av de parvise grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T8/79 oppfylles innendørs med lukkede med vinduer og

på solfylt uteoppholdssted. Det skal også dokumenteres ventilasjonsløsninger slik at en kan få tilfredsstillende forhold på soverom uten å måtte åpne vindu på fasade utsatt for døgnekvivalentnivå over 55 dBA.

Skedsmo kommune, planavdelingen, 08.03.1999

Revidert 08.09.1999
Revidert 30.09.1999



280 inngår i 313

Særskilte reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for:

BENSINSTASJON - STRØMMEN - GNR./ BNR. 77/490 og 77/560.

§ 1
A v g r e n s n i n g

Reguleringsbestemmelsene gjelder for området vist med reguleringsgrense på plankartet. Reguleringsbestemmelsene i *Reguleringsplan for Strømmen sentrale område*, stadfestet 2. september 1991 gjelder i den grad de ikke er i strid med påfølgende paragrafer.

§ 2
R e g u l e r i n g s f o r m å l

Området er regulert til følgende formål: Byggeområde for bensinstasjon.

§ 3
B y g g e o m r å d e

3.1 Byggeområdet oppføres med bygninger for bensinstasjon, herunder bygning for salgslokale, vaske/ smørehall, pumpetak, samt tilhørende parkering for ansatte/ kunder.

3.2 Bebyggelsen med tilhørende område, skal gis en utforming slik at anlegget fremstår som et helhetlig anlegg som i størst mulig grad er tilpasset omgivelsene. Det skal være ensartet utforming på servicehall og salgslokale.

3.3 Maksimalt tillatt tomteutnyttelse settes lik Tu=40%, bebyggelsen skal maksimalt ha to etg.

3.4 Servicehall kan trekkes tilbake fra byggelinje med inntil 17,5 m. fra senterlinje Strømsveien.

§ 4
T r a f i k k o m r å d e

4.1 Avkjørsel til bensinstasjonen er angitt med pil på plankartet, den eksakte plassering og utforming skal fastlegges på situasjonsplan ved byggemelding. Inn- og utkjøring skal være fysisk adskilt.

§ 5
F e l l e s b e s t e m m e l s e r

5.1 Ved byggemelding skal det medfølge en utendørsplan i målestokk 1:200.

5.2 Det skal opparbeides en beplantningssone mellom bygge- og eiendomsgrense i nord.

5.3 Det settes av 10-12 p-plasser for kunder og ansatte.

5.4 Utearealene med parkeringsareal, plantefelt m.m. skal være fullført før anlegget tas i bruk.

5.5 Ubebygd område tillates ikke utnyttet til lagring.

5.6 Utforming av pumpetak, identifikasjonsmast og skilt skal utformes etter gjeldende retningslinjer utgitt av Norsk form og Norsk petroleumsinstitutt, 1995. Det skal utarbeides en skiltplan som skal foreligge ved byggemelding.

Skedsmo kommune, planavdelingen den 16. januar 1996

Vedtatt den 27 / 03. **19** 96.
Skedsmo kommunestyre, sak 26

Plansjef

Renseanlegget Nedre Romerike vann- og avløpsselskap (NRVA)

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

Lillestrøm PlanID: 579 Rælingen PlanID: 231

Planens hensikt

Hensikten med planen er å tilrettelegge for fremtidig utvidelse av fjellanlegg og daganlegg ved Nedre Romerike vann- og avløpsselskap IKS (NRVA) sitt renseanlegg i Ruth Maiers gate på Strømmen.

Det framgår i dokumentet hvor bestemmelser gjelder for VERTIKALNIVÅ 1 (under bakken) og VERTIKALNIVÅ 2 (på bakken).

1. Fellesbestemmelser for NRVAs daganlegg (VERTIKALNIVÅ 2)

1.1 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeidet påtreffes automatisk fredede kulturminner skal arbeidet stanses umiddelbart og kulturminnemyndigheten varsles.

1.2 Estetisk utforming

Det skal vektlegges gode arkitektoniske løsninger og samspill mellom bygningsvolumer og uteområder i planområdet. Det skal spesielt vektlegges høy estetisk kvalitet for områder som eksponeres mot omgivelsene. Fasader på nye bygg skal brytes opp med for eksempel glasspartier og inntrekninger og ha et variert uttrykk, spesielt mot Henrik Sørensens veg og Ruth Maiers gate. Tre skal være hovedmateriale i nye bygg.

Alle flate tak (og skråtak der det er mulig) skal være grønne og kan inkludere takterrasser. Det tillates løsninger for fordrøyning og overvann og solpaneler på tak.

1.3 Energiløsninger

Planområdet skal baseres på lokal energiforsyning ved vannbåren varme fra varmepumpe i fjellanlegget. Gjennom det enkelte tiltak redegjøres for eventuell bruk av solenergi.

1.4 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt innenfor planområdet. Det skal redegjøres for valgte overvannsløsninger etter prinsippet om lokal overvannshåndtering, jf. rekkefølgekrav. Tekniske planer skal godkjennes av kommunen. Veilederen «Retningslinjer for overvannshåndtering for kommunene Lørenskog, Rælingen og Skedsmo» er førende.

1.5 Flom

Bebyggelsens 1. etasje skal ligge på flomsikkert nivå ved 200-årsflom (vertikalnivå 2). Overvannstiltak som minimerer risiko for flom skal sikres i henhold til Rammeplan for VA og overvann, 52300097-NO-RIVA-100_E03, datert Norconsult 17.02.2023. Eventuelle kjellere skal ha vanntett konstruksjon og forskriftsmessig sikring.

Renseanlegget i fjell (vertikalnivå 1) skal konstrueres slik at det tåler å bli utsatt for dimensjonerende 1000-årsflom.

1.6 Brannvannsuttak
Det stilles krav til brannhydranter ved etablering av nye brannvannsuttak, eventuelle avvik fra dette må være avklart med brannvesenet.

1.7 Parkering for daganlegget
Parkering for bil og sykkel skal opparbeides etter følgende norm:

Arealformål	Bil	Sykkel	Pr. enhet	Skal opparbeides innenfor følgende områder i plankartet
IND1–2 Industri	Maks. 0,5	Min. 0,25	100 m^2 BRA	Felt f_ PP, bestemmelsesområder #1 og #2 Parkering
K/I Kontor/industri	Maks. 0,5	Min. 0,75	100 m^2 BRA	Felt f_ PP, bestemmelsesområder #1 og #2 Parkering

Parkering til drifts- og tjenestekjøretøy kommer i tillegg til normen. Parkering for felt AV (fjellanlegget) inngår i feltene i tabellen.

Minimum 5 % av parkeringsplassene for bil skal reserveres HC-plasser. 2 av disse plassene skal være innenfor felt f_PP. Minimum 50 % av alle plassene skal ha ladepunkt for el-bil. Alle plassene skal tilrettelegges for fremtidig opplegg for ladepunkt for el-bil.

Oppstillingsplasser for sykkel skal etableres som fastmonterte sykkelstativer i nærhet til hovedinnganger innenfor felt K/I. Minimum 50 % av sykkelstativene skal ha overdekning.

For boligformålene i planen gjelder egne bestemmelser.

1.8 Bekjempelse av fremmede arter
Ved nyplantinger skal det benyttes hjemmehørende arter for dette området. Det skal ikke innføres eller spres fremmede arter ved gjennomføring av tiltak i planområdet. Fjerning av fremmede arter skal skje forskriftsmessig.

1.9 Støy
Ved nye tiltak gjelder Miljødirektoratets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging», T1442 tabell 2 for anbefalte støygrenser ved planlegging av ny, støyende virksomhet eller støyfølsom bebyggelse.

Retningslinjer for begrensning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet gjelder slik de er angitt i T-1442, kapittel 6 og tabell 4. Spesielt støyende virksomhet skal legges til tider på døgnet med minst sjenanse for naboer. Støyende arbeider og massetransport skal ikke utføres på nattestid (kl. 23.00 - 07.00).

1.10 Geotekniske forhold
Geoteknisk rapport områdestabilitet, 52300097-RIG-01_J05, datert Norconsult 23.02.2023 skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering.

1.11 Miljø og forurensning
Dersom det skal gjennomføres tiltak på et område med forurenset grunn, eller som ikke er kartlagt fra før jf. Miljøteknisk rapport og overordnet tiltaksplan, 52300097-RIM-02_J06, datert Norconsult 15.02.2023, skal tiltakshaver utføre undersøkelser og utarbeide en tiltaksplan, dersom forurensning påvises. Tiltaksplan skal godkjennes av kommunen før tiltaket gjennomføres. Kommunen er forurensningsmyndighet etter forskriften.

Det skal utarbeides prosjektspesifikke miljøoppfølgingsplaner (MOP) i henhold til NS 3466 for tiltak i IND1-2, K/I og AV som konkret skal beskrive tiltak og hvem som er ansvarlig for tiltaket.

1.12 Nettstasjoner
Nettstasjoner tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser og inntil 1 meter fra eiendomsgrense. Det er generelt 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner.

1.13 Renovasjon
Renovasjonsløsning skal innpasses på en estetisk og praktisk tilfredsstillende måte i daganlegget og i fjellhallen.

1.14 Utomhusplan
Utomhusplan skal foreligge ved rammesøknad for alle felt (unntatt felt FS1-2), og skal i nødvendig utstrekning vise:

- Plassering av bygg og anlegg
- Eksisterende og ny vegetasjon
- Kjørearealer og gangarealer
- Areal for snøopplag
- Materialbruk, dekketyper, møblering og lyssetting
- Bruk av takflater til energiløsning og fordrøyning (grønne tak)
- Eventuelle takterrasser
- Løsning for overvannshåndtering og sikringstiltak mot flom og erosjon
- Løsning for renovasjon og varelevering
- Tilgjengelighet for bevegelseshemmede
- Parkering for sykkel og bil
- Koter for eksisterende og nytt terreng, samt trapper, murer, gjerder og ramper
- Nettstasjoner
- Adkomst for brannvesen, angrepsveier, snumulighet og oppstillingsplass for brannbil og tilgang på brannvann

2. Bestemmelser til arealformål

2.1Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5 nr. 1) (VERTIKALNIVÅ 2)

2.1.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, felt BF1 (Rælingen)

a) I området tillates bygget eneboliger og tomannsboliger med tilhørende garasjer.

b) Ny bebyggelse skal plasseres innenfor angitte byggegrenser. Garasje kan plasseres nærmere veg enn angitte byggegrenser etter følgende regler: Frittstående garasje eller carport som plassers parallelt med adkomstveg, skal ligge minimum 2 m fra formålsgrensen mot vegen. Frittstående garasje eller carport som plasseres vinkelrett på adkomstveg, skal ligge minimum 6,0 m fra formålsgrensen mot vegen.

c) Utnyttelsesgraden for byggeområdet er maks. %BYA=30%. Areal for utvendige parkeringsplasser skal inkluderes i bebygd areal ved %BYA-beregning.

d) Bebyggelsen kan ha en maksimal gesimshøyde på 7,0 m og en maksimal mønehøyde på 9,0 m. Maks. høyder skal måles fra planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygning. Boligbebyggelsen skal ha saltak, valma tak eller halvvalm.

e) Det skal opparbeides parkering på egen tomt med 2.0 p-plasser pr. boligenhet. For hybelleiligheter kreves det 1 p-plass pr. leilighet. Bolig med hybelleilighet over 55 kvm defineres som en tomannsbolig.

f) Avkjørsler fra offentlig vei er indikert med piler i plankartet.

2.1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse, felt BF2 (Lillestrøm)

a) Arealet er en del av boligområde avsatt i Lillestrøm kommuneplan til åpen småhusbebyggelse i indre sone med maks. utnyttelse er %BYA = 25 %. Tiltak innenfor området skal følge Skedsmo kommuneplan 2019-2030 § 2.2.1 Boligbebyggelse, åpen småhusbebyggelse (indre sone, eksisterende).

2.1.3 Industri, felt IND1 – rigg- og driftsområde nærmest fjellhallen

a) Felt IND1 skal benyttes til industriformål, rigg- og driftsområde tilknyttet renseanlegget i fjellet. Det tillates etablert ventilasjonsbygg for fjellanlegget og andre nødvendige driftsbygninger med tilhørende garderober og kontorplasser.
I feltet skal det tilrettelegges med kjøre- og snuarealer tilpasset semitrailer, samt tilgang til ny og eksisterende tunnelportal. Symbol for tunnelåpninger i plankart er veiledende. Registrert eik med middels verdi i området ved nytt tunnelpåhugg skal søkes bevart i detaljprosjektering.

b) Maks. utnyttelse: %BYA = 40 %.
Det skal avsettes areal til utendørs lager og rigg for fjellanlegget.

c) Maks. byggehøyde (gesims- og mønehøyde) er kotehøyde + 116,0. Tekniske konstruksjoner på ventilasjonsbygg (ventilasjonsrør og piper), tillates inntil maks kote +122, og skal være tilbaketrukket minimum 0,5 meter fra fasader. Tekniske rom på øvrige tak tillates 3,5 meter over maks gesims, og skal være tilbaketrukket fra fasader med minimum 1 meter.

d) Det skal avsettes egnede arealer for snøopplag som ivaretar delfeltets behov.

e) Ved 200-årsflom skal feltarealet benyttes til beredskapsvei mellom Henrik Sørensens veg og Stalsbergenga.

f) Registrert eik i området ved nytt tunnelpåhugg skal søkes bevart i detaljprosjektering. Dersom treet ikke kan bevares, skal treets deler fraktes til egnet område for å sikre at det biologiske miljøet knyttet til eika kan overleve selv om eika hugges.

2.1.4 Industri, felt IND2

a) Felt IND2 skal benyttes til industriformål og driftsområde. Det tillates etablert lager, verksted, garasjer, og andre nødvendige driftsbygninger med tilhørende garderober og kontorplasser. Det tillates ikke utelagring på feltet.

I feltet skal det tilrettelegges med kjøre- og snuarealer tilpasset semitrailer.

b) Maks. utnyttelse: %BYA = 40 %.

c) Maks. byggehøyde innenfor feltet følger byggegrenser i plankartet.
I vestre del (verkstedbygning) tillates maks. kotehøyde gesims + 117,5.
I søndre del (garasjebygning) tillates maks. kotehøyde gesims + 116,0.
Garasjebygningen skal utformes med varierte høyder. Søndre del av bygget (garasjebygning) skal ha nedtrappet gesims i hele byggets lengde mot Henrik Sørensens veg.

Tekniske rom på tak tillates 2 meter over maks gesims, men skal være tilbaketrukket fra fasader med minimum 1,5 meter.

d) Det skal avsettes egnede arealer for snøopplag som ivaretar delfeltets behov, inkl. parkeringsfelt PP og bestemmelsesområde #2 Parkering.

e) Nettstasjon som blir liggende i konflikt med ny bebyggelse i feltet, skal flyttes i samråd med netteier.

2.1.5 Kontor/industri, felt K/I

a) Innenfor området tillates etablert administrasjonsbygg tilknyttet selskapenes virksomheter, inklusive kontorer, møterom, laboratorier og garderober.

b) Maks. utnyttelse: %BYA = 50%. Maks. BRA = 8 350 (inkl. parkering).

c) Maks. byggehøyde (gesims- og mønehøyde) er kotehøyde + 120,0. Tekniske takoppbygg tillates oppført inntil 3,5 meter over gesims og skal være tilbaketrukket fra fasaden minimum tilsvarende høyde på takoppbygg og underordne seg bebyggelsens arkitektoniske uttrykk. Det tillates ikke takterrasser mot Henrik Sørensens vei og Ruth Maiers gate.

d) Det skal avsettes egnede arealer for snøopplag som ivaretar delfeltets behov.

2.2 Virksomheter i fjellet (VERTIKALNIVÅ 1)

2.2.1 Avløpsanlegg, felt AV

a) Området reguleres til bergrom for anlegg, drift og vedlikehold av renseanlegg og for virksomheter som har tilknytning til dette. Parkeringsdekning for bergrommet er integrert i parkeringsnormen for IND1 og 2.

b) Masseforvaltning: Masser som tas ut av fjellet skal inngå i en masseforvaltningsplan for midlertidig og/eller permanent bruk av steinmasser. Masseforvaltningsplanen skal utarbeides etter anbefalinger i Massehåndteringsprogram, 52300097-J06, datert Norconsult 17.02.2023. Trafikkvekst og massetransport i anleggsfasen skal framkomme i planen.

c) For arealer under eller nært tilgrensende transformatorstasjon på gnr. 77/bnr. 1584 (på bakken) skal det tas kontakt med nettleverandør (Elvia AS) for å avklare grenser for rystelser som kan påvirke stasjonen.

2.2.2 Utslipp og forurensning

a) Alle faser av drift og anleggsfase skal skje innenfor kravene i de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter og retningslinjer eller innenfor krav stilt i egen utslippstillatelse fra forurensningsmyndighetene.

2.2.3 Vibrasjon, støy og støv

a) Grenseverdier i gjeldende standard for vibrasjon skal legges til grunn for sprengning i anleggsfasen. Det skal utføres systematiske rystelsesmålinger for å kontrollere at rystelsene er lavere enn grenseverdiene.

b) Sprengningsarbeidene skal i størst mulig grad ivareta hensynet til berørte beboere i nærområdet og driften ved skoler, barnehager, sykehjem og lignende. Beboere, andre berørte offentlige institusjoner og Bane NOR skal varsles om sprengningstider.

c) Utslipp av støv i forbindelse med lagring og transportering skal begrenses i overensstemmelse med krav fra forurensningsmyndighetene og i tråd med miljøoppfølgingsplan.

2.2.4 Grunnvann
Risiko for negativ påvirkning på Sagelva og grunnvannsstanden i planområdet som følge av bygging av nye tunneler og berghaller skal minimeres ved hjelp av supplerende grunnundersøkelser, overvåking av poretrykk under anleggsfasen, samt innlekkasjemålinger og eventuelt injeksjon under tunneldriving

Det skal etableres poretrykksmålere for å overvåke grunnvannstanden før anleggsstart og i anleggs- og driftsfasen, jf. rekkefølgebestemmelsene. Det vil fortløpende vurderes om det er behov for tetting ved injeksjon av nye tunneler og fjellhaller slik at grunnvannstanden ikke endres i forhold til dagens situasjon.

2.3 Trasé for jernbane (VERTIKALNIVÅ 1)
2.3.1 Kombinert formål: Avløpsanlegg/trasé for jernbane, felt KBA
Området reguleres til kombinert formål; trasé for jernbane/Romeriksporten (samferdselsformål) og avløpsanlegg (bebyggelses- og anleggsformål).

Reguleringsplan for Gardermobanen gjelder foran reguleringsplan for renseanlegget.
Det vises til hensynssone som gjelder for arealer i Vertikalnivå 1, jf. § 3.2.

2.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl. § 12-5 nr. 2) (VERTIKALNIVÅ 2)
2.4.1 Offentlige veier i plankartet
a) Ruth Maiers gate (o_KV1) videreføres som offentlig kjørevei.

b) Stalsbergenga (o_V1) videreføres som offentlig boligvei for kombinert bruk som kjøre- og gangvei. Bom skal plasseres i overgangen til Ruth Maiers gates vestre sidevei (o_GS1), og o_V1 er blindvei med vendehammer. Bommen skal kunne passeres av renovasjonskjøretøy, nødkjøretøy og driftskjøretøy.

c) Henrik Sørensens veg (o_ V2) videreføres som offentlig boligvei. Det opparbeides vendehammer som angitt på plankart.

2.4.2 Private veier i plankartet
Kjøreatkomster til NRVA er KV2 og KV3.

a) SKV2 er hovedatkomst for ansatte og gjester til renseanlegget med innkjøring til parkeringsplasser innenfor sonene #1 Parkering og #2 Parkering og felt f_PP. Atkomsten skal også benyttes av store kjøretøy til IND1 og IND2.

b) KV3 er primæratkomst tilknyttet felt IND1 og IND2.

2.4.3 Offentlige fortau i plankartet
a) o_FO skal være offentlige fortausarealer.

2.4.4 Offentlige gang-/sykkelveier i plankartet
a) o_GS1, del av Ruth Maiers gate, skiltes som gang-/sykkelvei med tillatelse til kjøring til eiendommer. Veien skal stenges med bom i overgang til Stalsbergenga, som angitt på plankartet.

b) o_GS2 er tidligere opparbeidet offentlig gang-/sykkelvei mellom Henrik Sørensens veg og Ruth Maiers gate.

c) o_GS3 er gang- og sykkelvei som følger Ruth Maiers gates vestre side (mot NRVA).

d) o_GS4 er overgangsfelt for fotgjengerkryssing over o_KV1 mot framtidig gangsystem på østsiden av Ruth Maiers gate. Nøyaktig utforming av overgangsfeltene tilpasses framtidig situasjon på østsiden av o_KV1.

2.4.5 Annen veigrunn langs offentlig og privat infrastruktur.

a) Annen veigrunn grøntareal (AVG, ikke benevnt i plankart) er offentlige og private sidearealer for grøfter med overvannshåndtering og teknisk infrastruktur. Arealene istandsettes med vekstjord og tilsås slik at de framstår som grønne arealer etter opparbeidelse. (Istandsettelse skjer i forbindelse med opparbeidelse av veier, og gang- og sykkelveier i denne planen, ref. rekkefølgekrav). Det skal tas hensyn til at registrerte svartelistearter ikke spres (gjelder spesielt nordre del av Ruth Maiers gate og langs jernbaneskråning).

b) o_AVG1 er sideareal til vendehammer i enden av Stalsbergenga som skal være overkjørbar beredskapsvei fra felt IND1.

c) o_ ABG, sideareal til jernbanen: Vegetert skråning mellom NRVA daganlegg og Hovedbanens jernbanetrasé.

d) o_AVT, annen veggrunn for tekniske anlegg innebærer areal langs Stalsbergenga med plassering av nettstasjon.

2.4.6 Felles parkeringsplass, felt f_PP

Området skal brukes som parkeringsplass for ansatte og gjester til felt IND1, IND2 og K/I. Området skal også ivareta gjennomkjøring for nødkjøretøy og varelevering til felt K/I. Området skal ha 2 HC-plasser med dimensjoner 6 x 4,5 meter.

2.5 Grønnstruktur (pbl. § 12-5 nr. 3) (VERTIKALNIVÅ 2)

2.5.1 Blågrønnstruktur, felt BG

Feltet er en sentral grønnstruktur i anlegget og skal ha vegetativt dekke. Tuntreet (blodbøk) skal bevares og rotsone og krone skal skjermes ved tilgrensende anleggsarbeid.

2.5.2 Vegetasjonsskjerm, felt VS

a) VS1 skal fungere som en grønn buffer mot omgivelsene med plen, tre- og buskbeplantning. Områdene i tilknytning til eksisterende boliger (som er regulert revet) kan framstå som hageareal fram til riving (eventuelt) finner sted.

b) VS2 skal opparbeides som en vegetasjonssone med tre- og buskbeplantning mot eksisterende boligbebyggelse i Henrik Sørensens veg.

3. Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-6, 12-7 og 11-8)

3.1 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a) (VERTIKALNIVÅ 2)

3.1.1 Frisiktsone H140_1-2

Innenfor sonene kan det ikke etableres vegetasjon eller anlegg med høyde større enn 0,5 meter.

3.2 Sikrings-, støy- og faresoner (pbl. § 11-8 a) (VERTIKALNIVÅ 1)

3.2.1 Sikringssone H190

Sonen ivaretar forholdet til fjellanlegget. I sikringssonen kan ikke tiltak på bakkeplan som krever tillatelse etter plan- og bygningslovens § 20-1 og som medfører sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslaster, eller som på annen måte kan skade fjellanlegget, iverksettes uten spesiell tillatelse fra NRVA. Tiltakshaver skal kunne dokumentere at tiltak ikke vil medføre skade på anlegget.

3.2.2 Sikringssone H130 (VERTIKALNIVÅ 1)

Sikringssone for jernbane i fjell. Denne gjelder 30 meter i alle retninger målt fra nærmeste spors midtlinje (også fra bakkeplan). I sikringssonen kan tiltak som krever tillatelse etter plan og bygningsloven § 20-1 og medfører sprengning, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller som på annen måte kan skade jernbaneanlegget under bakken ikke gjennomføres uten tillatelse fra Bane NOR.
Det kreves en uttalelse fra Bane NOR ved oppføring eller endring av bygning eller annen installasjon under terreng, samt foreta utgraving innenfor sikringssonen. Alle tiltak under terreng medfører søknadsplikt, og tiltakshaver skal kunne dokumentere at tiltaket ikke vil medføre skade på anlegget.

3.2.3 Faresone flom H320_1: 200-årsflom (VERTIKALNIVÅ 2)

Sonene (2 stk) ivaretar forholdet til 200-årsflom. For tiltak innenfor faresonene stilles det krav om bruk av materialer og konstruksjoner som tåler å stå under vann, eventuelt med nødvendig sikringstiltak mot flom.

3.2.4 Faresone flom H320_2: 1000-årsflom

3.2.4.1 VERTIKALNIVÅ 1

Sonen ivaretar forholdet til 1000-årsflom i fjellanlegget. Renseanlegget skal sikres mot 1000-årsflom i henhold til krav i TEK 17-2, sikkerhetsklasse F3. Det stilles ikke krav til at anleggets funksjon skal opprettholdes ved en 1000 årsflom.

3.2.4.2 VERTIKALNIVÅ 2

Sonen viser 1000-årsflom på daganlegget (hjelpekart). Med unntak av vaktsentral for renseanlegget (som skal relokaliseres ved 1000-årsflom) stilles det ingen krav til tiltak utover 200-årsflom, jf. § 3.2.3.

4. Bestemmelser til bestemmelsesområder (pbl § 12-7 nr. 1-14)

4.1 Midlertidig bygge- og anleggsområde (VERTIKALNIVÅ 2)

4.1.1 Bestemmelsesområde #1

Bestemmelsesområde #1 ligger over regulert boligareal FS2 i Stalsbergenga, gnr. 77/bnr. 1157, mellom Hovedbanens jernbanetrasé og felt IND1. Arealet tillates midlertidig brukt til anlegg- og riggområder i forbindelse med infrastrukturtiltak i planen. Arealet skal istandsettes og tilbakeføres til boligformål etter anleggsslutt.

4.2 Bestemmelsesområde: Trafikkregulerende tiltak og parkeringsplasser (pbl. § 12-7, nr. 7) (VERTIKALNIVÅ 2)

4.2.1 #1 Parkering

a) Parkeringsarealet #1 ligger innenfor delfelt K/I og det skal etableres parkeringsplasser i henhold til p-dekning i planen (felt IND1-2 og K/I). Arealet skal gis en parkmessig opparbeidelse mot omgivelsene.

4.2.2 #2 Parkering

a) Parkeringsarealet #2 ligger innenfor delfelt IND2 og det skal etableres parkeringsplasser i henhold til p-dekning i planen (felt IND1-2 og K/I). Arealet skal gis en parkmessig opparbeidelse mot omgivelsene.

b) Dersom omsøkt parkeringsareal kommer i konflikt med eksisterende boliger på eiendom gnr. 77/bnr. 1415, kan boliger rives (som vist i planen).

4.3 Bestemmelsesområde: Utforming (pbl. § 12-7 nr. 7) (VERTIKALNIVÅ 2)

4.3.1 # 3 Beredskapsvei

a) Innenfor bestemmelsesområdet skal det opparbeides en beredskapsvei til bruk ved flomhendelser (200-årsflom). Beredskapsveien skal til enhver tid raskt kunne tas i bruk både i anleggsperioden og ved normal drift.

5. Rekkefølgebestemmelser (pbl § 12-7 nr. 10)

5.1 Delfelt IND1 (i Lillestrøm kommune) VERTIKALNIVÅ 2

5.1.1 Før det kan gis rammetillatelse for nye tiltak på IND1:

a) Godkjente byggeplaner fra kommunen(e) skal foreligge for:
- ombygging av Ruth Maiers gates vestre sidevei til kjørbar gang-/sykkelvei, o_GS1 - Stalsbergenga med vendehammer og bom, o_V1
- gang- og sykkelveg langs Ruth Maiers gates hovedløps vestre side, o_GS3
- vendehammer i Henrik Sørensens veg (Rælingen), o_V2.

b) Godkjent utomhusplan for IND1 skal foreligge.

c) Godkjent VA-detaljplan i tråd med Rammeplan for VA og overvann, 52300097-NO-RiVA-100_E03, datert Norconsult 17.02.2023 skal foreligge, inkludert overvanns-håndtering og utslippsmengde for delfeltet samt slokkevannskapasitet.

d) Supplerende geotekniske undersøkelser i tråd med:
- Geoteknisk rapport områdestabilitet, 52300097-RIG-01_J05, datert Norconsult 23.02.2023 og
- Geoteknisk vurdering jernbaneskråning, 52300097-RIG-02_J03, datert Norconsult 23.02.2023 skal foreligge for aktuelle tiltaksområder.

e) MOP, i tråd med Miljøprogram, 52300097-J03, datert Norconsult 15.02.2023, skal foreligge for det aktuelle tiltaket.

f) Redegjørelse skal foreligge for estetiske løsninger.

g) Redegjørelse skal foreligge for energiløsninger.

h) For tiltak innenfor 30 meter til jernbanespor skal uttalelse fra Bane NOR innhentes.

5.1.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye tiltak på IND1:

a) Ombygging av samferdselsanlegg som nevnt i punkt 5.1.1a) skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent byggeplan, og kommunalovertakelse av samferdselsanlegg skal være gjennomført.

b) Gang- og sykkelveiforbindelse over NRVA sitt daganlegg skal være stengt.

c) Godkjent plan for ivaretakelse av myke trafikanters trafikksikkerhet i anleggsfasen skal være utarbeidet.

d) Det skal sikres at det innenfor bestemmelsesområde # 3 kan etableres en midlertidig beredskapsvei ved flomhendelser (200-årsflom) jf. §4.3.1.
e) Dersom registrert eik med ved nytt tunnelpåhugg ikke kan bevares (jf. §2.1.3 f), skal treets deler være dokumentert flyttet til egnet område.

5.1.3 Før ny bebyggelse på IND1 tas i bruk:

a) Utomhusanlegg i feltet skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
b) Boligareal som berøres av midlertidig anleggsarbeid (#1) skal være istandsatt.
c) Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg innenfor IND1 (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) skal være gjennomført.
d) Tilrettelegging for brannvesenet og andre nødetater skal være opparbeidet i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.

5.2 Delfelt IND2 (i Lillestrøm og Rælingen kommuner) VERTIKALNIVÅ 2

5.2.1 Før det kan gis rammetillatelse for nye tiltak på IND2:

a) Godkjent byggeplan skal foreligge for ombygget atkomst KV2 (fra Lillestrøm kommunes veimyndighet).
b) Godkjent byggeplan skal foreligge for atkomst KV3 (fra Rælingen kommunes veimyndighet).
c) Godkjent byggeplan skal foreligge fra Lillestrøm og Rælingen kommune for etablering av parkering for IND1 og 2 innenfor en eller flere av følgende områder: f_PP, #1 Parkering og #2 Parkering.
Dersom boliger rives (innenfor #2 Parkering) skal det foreligge utomhusplan om nyplanting/istandsetting av tidligere bolig- og hageareal innenfor IND2 og VS1.
d) Godkjent utomhusplan for IND2, inkl. nyplanting i VS2 skal foreligge (fra begge kommuner).
e) Godkjent VA-detaljplan i tråd med Rammeplan for VA og overvann, 52300097-NO-RiVA-100_E03, datert Norconsult 17.02.2023 skal foreligge, inkludert overvannshåndtering og utslippsmengde for delfeltet (fra begge kommuner) samt slokkevannskapasitet.
f) Supplerende geotekniske undersøkelser i tråd med Geoteknisk rapport områdestabilitet, 52300097-RIG-01_J05, datert Norconsult 23.02.2023 skal foreligge for aktuelle tiltaksområder.
g) Miljøtekniske undersøkelser for aktuelle tiltaksområder, i tråd med anbefalinger fra Miljøteknisk rapport og overordnet tiltaksplan, 52300097-RIM-02_J06, datert Norconsult 15.02.2023, skal foreligge og tiltaksplan for forurenset grunn skal være godkjent av kommunens forurensningsmyndighet.
h) MOP, i tråd med Miljøprogram, 52300097-J03, datert Norconsult 15.02.2023, skal foreligge for det aktuelle tiltaket.
i) Redegjørelse skal foreligge for estetiske løsninger.
j) Redegjørelse skal foreligge for energiløsninger.
k) Ny plassering av trafo/el-sentral i konflikt med ny bebyggelse skal avklares i samråd med aktuelt nettselskap.

5.2.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye tiltak på IND2:

a) Parkering for IND1 og 2 skal være opparbeidet.
b) Nettstasjon på ny plassering skal være etablert.

5.2.3 Før ny bebyggelse på IND2 tas i bruk:

a) Atkomstene KV2 og 3 skal være opparbeidet i henhold til godkjente byggeplaner.

b) Utomhusanlegg inkl. vegetasjonssonen VS2 skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan. *Dersom boliger er revet (innenfor #2 Parkering) skal ny beplantning skal være ferdigstilt innenfor IND2 og VS1 i henhold til godkjent utomhusplan.*
c) Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) skal være gjennomført.
d) Tilrettelegging for brannvesenet og andre nødetater skal være opparbeidet i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.
e) Masseutskifting som følge av miljøundersøkelser, skal være gjennomført.

5.3 Delfelt K/I (i Rælingen kommune) VERTIKALNIVÅ 2

5.3.1 Før det kan gis rammetillatelse for nye tiltak på K/I:

a) Utomhusplan for K/I, evt. areal for aktuelt byggetrinn, inkl. grønnstruktur og parkering skal foreligge.
b) Godkjent VA-detaljplan i tråd med Rammeplan for VA og overvann, 52300097-NO-RiVA-100_E03, datert Norconsult 17.02.2023 skal foreligge inkludert overvannshåndtering og utslippsmengde for delfeltet samt tilstrekkelig slokkevannskapasitet.
c) Supplerende geotekniske undersøkelser i tråd med Geoteknisk rapport områdestabilitet, 52300097-RIG-01_J05, datert Norconsult 23.02.2023 skal foreligge for aktuelle tiltaksområder.
d) Miljøtekniske undersøkelser for aktuelle tiltaksområder, i tråd med anbefalinger fra Miljøteknisk rapport og overordnet tiltaksplan, 52300097-RIM-02_J06, datert Norconsult 15.02.2023, skal foreligge og tiltaksplan for forurenset grunn skal være godkjent av kommunens forurensningsmyndighet
e) MOP, i tråd med Miljøprogram, 52300097-J03, datert Norconsult 15.02.2023, skal foreligge for det aktuelle tiltaket.
f) Redegjørelse skal foreligge for estetiske løsninger.
g) Redegjørelse skal foreligge for energiløsninger.

5.3.2 Før ny bebyggelse på K/I tas i bruk:

a) Utomhusanlegg og parkeringsarealer for bil og sykkel skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
b) Godkjent driftsklarbefaring på tekniske anlegg (VA-, overvanns- og samferdselsanlegg) skal være gjennomført.
c) Tilrettelegging for brannvesenet og andre nødetater skal være opparbeidet i henhold til byggteknisk forskrift og brannvesenets retningslinjer om tilrettelegging for rednings- og slokkemannskaper.
d) Eventuell masseutskifting som følge av miljøundersøkelser, skal være gjennomført.

5.4 Delfelt AV, fjellhallen (i Lillestrøm kommune) VERTIKALNIVÅ 1

5.4.1 Før det kan gis rammetillatelse for nye tiltak i AV:

a) Masseforvaltningsplan skal framlegges i tråd med føringer fra Massehåndteringsprogram, 52300097-J06, datert Norconsult 17.02.2023
b) MOP, i tråd med Miljøprogram, 52300097-J03, datert Norconsult 15.02.2023, skal foreligge for det aktuelle tiltaket.
c) Tilrettelegging skal være opparbeidet i henhold til brannvesenets retningslinjer for rednings- og slokkemannskaper.
d) For tiltak innenfor sikringssonen på 30 meter til jernbanespor skal uttalelse fra Bane NOR innhentes.

5.4.2 Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye tiltak i AV:

a) Utstyr for overvåking av poretrykk og innlekkasjemålinger under anleggsfasen skal være iverksatt.
b) For tiltak under, eller nært tilgrensende, transformatorstasjon på gnr. 77/bnr. 1584 skal tiltak være avklart med nettleverandør.

5.4.3 Før nye tiltak i AV tas i bruk:

a) Anlegg i fjell skal kontrolleres av en uavhengig kontrollør iht. brann- og eksplosjonsvernloven.
b) Terskler er kontrollert for å hindre vanninntrengning til renseanlegget ved 1000-årsflom

6. Dokumenter som gis juridisk virkning gjennom henvisning i bestemmelsene

- Miljøteknisk rapport og overordnet tiltaksplan, 52300097-RIM-02_J06, datert Norconsult 15.02.2023
- Geoteknisk rapport områdestabilitet, 52300097-RIG-01_J05, datert Norconsult 23.02.2023
- Rammeplan for VA og overvann, 52300097-NO-RIVA-100_E03, datert Norconsult 17.02.2023
- Massehåndteringsprogram, 52300097-J06, datert Norconsult 17.02.2023
- Miljøprogram, 52300097-J03, datert Norconsult 15.02.2023
- ROS-analyse, 52300097-ROS_J06, datert Norconsult 14.11.2023

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

77/86/0/26

Tegnforklaring:

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

- Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.

KpHensynssoneOmrade
- Kp angitt hensynssone
- Kp Båndleggingssone
- Kp Faresone
- Kp Gjennomføringssone
- Kp Sikringssone

KpJuridiskLinje
- Byggegrense

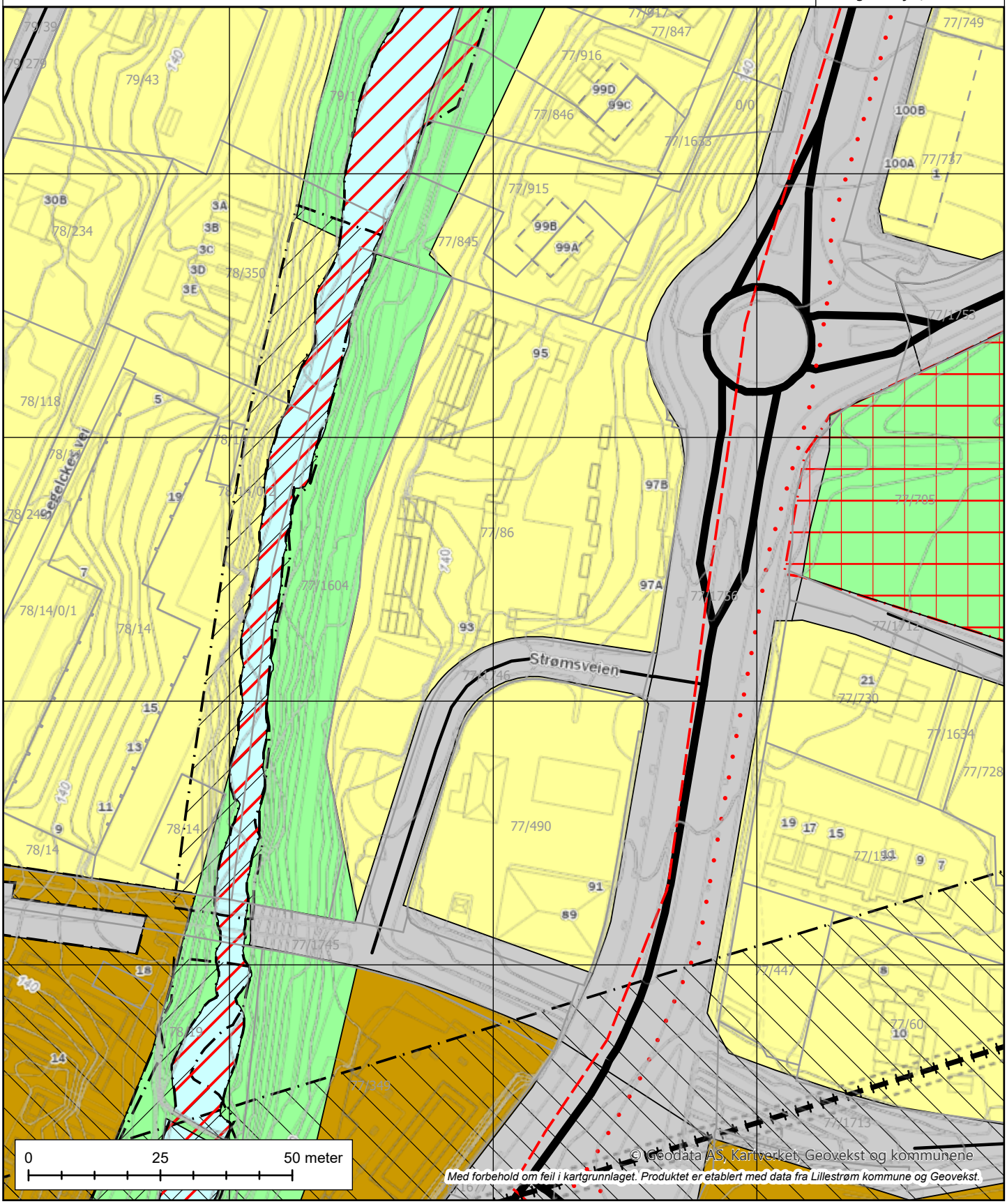
KpSamferdselLinje
- 1122 - Hovedvei N
- 1122 - Hovedvei N (bru)
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei F
- 1151 - Jernbane N (tunnel)
- 1156 - Kollektivtrase F
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 27.03.2025

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

Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035

Dokument 3.1

Bestemmelser med retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 14.06.2023 i sak 76/23,

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

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

Informasjon om kommuneplanens arealdel

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

Vedtak

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

Endringer som ble vedtatt av kommunestyret 04.09.2024

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

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

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

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

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

Områder og bestemmelser vedtatt med innsigelser

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

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

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

§ 2-2.3 Bestemmelser for felt for boligbebyggelse

§ 2-2.3.5 Felt for framtidig boligbebyggelse på Skedsmokorset

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

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

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

§ 2-5 Næring

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

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

13.05.2024 Informasjon om ugyldig spesifisering av underformål

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

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

Innhold

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

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

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

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

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

Kapittel I Generelle bestemmelser

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

§ 1-1 Formålsparagraf

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

§ 1-2 Gjeldende planer

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

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

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

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

§ 1-3 Plankrav (jf. pbl § 11-9 nr. 1)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) Lørenfallet sentrum.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fremmede arter skal bekjempes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1-11.1 Skiltplan

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

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

§ 1-11.2 Plassering

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

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

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

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

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

§ 1-11.3 Utforming

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1-14.1 Støy

§ 1-14.1.1 Generelle støybestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje: Bekkelukking skal unngås også som sikringstiltak.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon:

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

Med verdifulle trær menes:

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1-16.2 Massehåndtering i reguleringsplan

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

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

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

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

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

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

§ 1-17 Vern av matjord

Jordvern skal være et hovedhensyn i all arealdisponering.

§ 1-17.1 Omdisponert areal

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

§ 1-17.2 Gjenbruk av matjord

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Punkt a – f skal vektlegges ved søknadsbehandlingen.

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

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

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

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

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

§ 1-19 Fare for urbanflom ved styrtnedbør

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

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

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

§ 1-20 Fare for flom

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

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

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

§ 1-21 Restriksjonsområder rundt Kjeller flyplass

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

§ 1-23 Plassering av nettstasjoner

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

Kapittel II Bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer
Innhold i rammeplan vann og avløp

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det skal etableres avfallsoppsamlingsløsning etter følgende norm:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje: Det vises til Byggforskserien blad 381.301 og 381.302

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

Lekeplassen skal rammes inn av beplantning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dybden for boenheten skal være mindre enn den totale fasadebredden. Dybden for boenheten for ensidig orientert boenhet skal ikke overskride 8 meter. Dybden for boenheten for tosidig orientert boenhet skal ikke overskride 13 meter. I små, ensidig orienterte boenheter skal fasadebredde ikke være mindre enn 80 % av boenhetens dybde.

§ 2-1.12 Boligstørrelse - variasjon
Ved regulering av boligområder vektlegges variasjon av boligstørrelser i det enkelte prosjektet, i nærområdet og i del av kommunen. Målet for kommunens styring av boligstørrelse er å sikre tilgang på nødvendige boligtyper og variasjon, samt motvirke ensartede områder.

§ 2-2 Bestemmelser for boligbebyggelse

§ 2-2.1 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, eksisterende
I uregulerte områder for eksisterende frittliggende småhusbebyggelse gjelder følgende bestemmelser ved søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2.

Ved innsending av delesøknad skal det dokumenteres at tomten kan bebygges med ønske kvalitet i tråd med disse bestemmelser.

§ 2-2.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse - definisjoner
Frittliggende småhusbebyggelse består av eneboliger, eneboliger med én sekundærleilighet og tomannsboliger i henhold til boligtypologier definert i Veileder for grad av utnytting.

Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet i samme bygning som hovedboenheten og er adskilt fra denne. Sekundærleiligheten skal ha alle hovedfunksjoner som kjøkken, oppholds/soverom og sanitærrom og egen inngang/inngang via felles entre. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedboenheten og med bruksareal på minimum 30 m^2 og maksimum 60 m^2.

§ 2-2.1.2 Bebyggelse og fradeling
Hver eiendom kan bebygges og eiendom fradeles i henhold til § 1-3.1 a).

§ 2-2.1.3 Utnyttelse
Tillatt bebygd areal (BYA) for eiendommer er maksimum 24 % i indre sone og 20 % i ytre sone vist i kart i vedlegg b). Tillatt bruksareal (BRA) for eneboliger er maks 400 m^2. Tillatt BRA for tomannsboliger er maks 250 m^2 per boenhet.

Boligens maksimale gesimshøyde er 7 meter. Maksimal mønehøyde er 9 meter. Høyde måles i henhold til TEK17.

Retningslinje: BRA-grensen kommer i tillegg til BYA-begrensningen, slik at den slår inn selv om BYA-grensen ikke er nådd. Det er kun selve boligbyggets BRA som inngår i de oppgitte BRA-grensene. Dersom garasje er en del av boligbygget, inngår denne. BYA beregnes etter Veileder til grad av utnytting.

§ 2-2.1.4 Parkering
Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser per boenhet på egen tomt ved bygge- og delesøknad. For sekundærleiligheter avsettes det 1 biloppstillingsplass i tillegg.

For biloppstillingsplasser på terreng skal det avsettes minimum 18 m^2 eksklusive manøvreringsareal per biloppstillingsplass. Snu- og manøvreringsareal skal opparbeides på egen grunn.

§ 2-2.1.5 Garasjer, uthus, carporter, anneks og andre mindre frittstående bygninger
Tiltakene skal plasseres i samsvar med den til enhver tids gjeldende Vei- og gatenorm. Dette gjelder også biloppstillingsplasser på terreng. Der det på kommuneplankartet er tegnet inn byggegrenser, gjelder likevel ikke unntaksregelen i veinormen som tillater at garasjer/carporter kan plasseres nærmere veien enn kommuneplanens § 1-6.1 åpner for.

Der byggegrensen på kommuneplankartet er mindre enn seks meter fra formålsgrense, gjelder uansett veinormens krav om en minsteavstand fra formålsgrense til garasje/carport.

Tiltakene kan ikke ha en mønehøyde på mer enn 4,5 meter over overkant gulv, og kan bare oppføres med en etasje. For tiltak med pulttak/flatt tak er høyeste tillatte gesimshøyde 3,5 meter. Innredning av uthus, garasje, anneks og lignende til rom for varig opphold tillates ikke.

§ 2-2.1.6 Minste uteoppholdsareal
Minste uteoppholdsareal MUA skal dekkes i form av privat uteoppholdsareal på samme grunneiendom som boligen og i direkte tilknytning til den aktuelle boenheten. MUA skal oppfylle bestemmelsene i § 2.1.3 med underparagrafer.

§ 2-2.1.7 Overvann og klimatilpasning
Maksimalt 40 % av tomtens areal kan opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom, bebyggelsens takflater medregnet. Harde/ikke harde flater må fremkomme av utomhusplan/situasjonsplan.

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres det kommunale overvannsnettet eller føres til andres eiendom. jf. § 2-1.2.1

§ 2-2.1.8 Grøntstruktur
Kommunen kan avslå tiltak som sperrer viktige forbindelseslinjer eller bidrar til en mer fragmentert grøntstruktur.

§ 2-2.2 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse
I områder med konsentrert småhusbebyggelse, gjelder samme bestemmelser som for områder med frittliggende småhusbebyggelse i § 2-2.1, med mindre annet er oppgitt i bestemmelsene under.

§ 2-2.2.1 Definisjoner
Konsentrert småhus: småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan.

§ 2-2.2.2 Eksisterende områder med konsentrert småhusbebyggelse
Tillatt bebygd areal (BYA) for eiendommer er maksimum 30 %. Det tillates ikke oppføring eller ombygging som medfører nye boenheter.

I områder med enhetlig karakter skal nye tiltak tilpasses bebyggelsens eksisterende utforming.

§ 2-2.2.3 Nye områder for konsentrert småhusbebyggelse
I ett og samme prosjekt skal boligstørrelsen varieres.

Ved etablering av nye områder med rekkehus, skal parkeringen skje på/i ett felles parkeringsanlegg ved områdets adkomst. Det skal også etableres parkering for sykler og el-sykler, som skal være rett ved hver enkelt bolig. Utover dette vises til § 1-12 Parkeringskrav.

§ 2-2.3 Bestemmelser for felt for boligbebyggelse
§ 2-2.3.1 Lekeplasser i nærmere angitte felt
I felt nevnt i denne bestemmelsen skal reguleringsplaner også inneholde offentlig tilgjengelige lekeplasser, jf. § 2-1.4.2, innen 300 meter fra alle boliger i alle delfelt. Før det gis brukstillatelse i feltene skal lekeplassene være etablert.

- i felt B6, B7, B8 og B11 - nærlekeplass på minimum 1,5 daa,
- i felt B21 - strøkslekeplass på minimum 5 daa,
- i felt B3 - nærlekeplass på minimum 1,5 daa. i hvert delfelt (2 stk.).

§ 2-2.3.2 Boligbebyggelse i Strømmen
Felt B1 – Grønliveien *- konsentrert småhusbebyggelse/lavblokk*.
Felt B25 – ved Stalsberg *- lavblokk / konsentrert småhusbebyggelse.*
Kulturminneinteressene ved Nordre Stalsberg skal ivaretas i framtidig detaljregulering.

§ 2-2.3.3 Boligbebyggelse på Kjeller
Samtlige felt opplistet under: konsentrert småhusbebyggelse.

Felt B7 – Del av gnr. 29 bnr. 1147. Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet skal det foreligge matjordplan og dokumentasjon på at utbyggingen tar hensyn til kulturminner.

Felt B8 – Del av gnr. 30 bnr. 1 og 161.

§ 2-2.3.4 Boligbebyggelse på Skjetten
Felt B11 - Del av gnr. 69 bnr. 261 m. fl. *- konsentrert småhusbebyggelse.*
Felt B24 og B26 *- frittliggende småhusbebyggelse.*

§ 2-2.3.5 Felt for framtidig boligbebyggelse på Skedsmokorset
Felt B20 – Fribergjordet *- konsentrert småhusbebyggelse.*
Felt B21 – Vardeåsen *- lavblokk og konsentrert småhusbebyggelse* med maksimalt 50 boenheter. Denne bestemmelsen gjelder foran reguleringsplanen.

§ 2-2.3.6 Felt for framtidig boligbebyggelse på Frogner
B 20 Hval Nordre *– konsentrert småhusbebyggelse*
Før førstegangsbehandling av reguleringsplaner innenfor Hval nordre, skal reguleringsplan for ny jernbanestasjon være vedtatt, eller det må være besluttet at Frogner stasjon ikke skal flyttes. Før utbygging av Hval Nordre skal det etableres gang- og sykkelvei langs Haldenveien. Undergang ved hovedbanen skal oppgraderes til å ha universell utforming.

B 75 - Utvidelse av Kirkebakken *– konsentrert småhusbebyggelse.*
Før brukstillatelse gis skal fortau langs Kirkeveien være opparbeidet langs planområdet. Skråningen sør for området skal beplantes med trær for å ivareta hensyn til

landskapsrommet for nasjonale kulturminneverdier. Bebyggelsens høyde begrenses slik at mønehøyde blir godt under skråningstoppen. Høyde vurderes i reguleringsplan.

B68 Rødkløverveien (Lindeberg) – *konsentrert småhusbebyggelse* med maksimalt 4 boenheter

B 76 – Omdisponering av eksisterende bebyggelse i Moengveien 2 – 10 til boliger, eller riving og nybygg av boliger. Maksimalt 10 boenheter *i småhusbebyggelse*. Det må gjennomføres stabiliserende tiltak som ivaretar sikkerheten i skråningen mot Jeksla. Det skal utover dette ikke bygges i skråningen. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

§ 2-2.3.7 Felt for framtidig boligbebyggelse på Sørumsand
B 77 - Vestbyveien 53 og 55 – *konsentrert småhusbebyggelse.* Forlengelse av fortau langs Vestbyveien skal være opparbeidet før første igangsettingstillatelse.

B82 – Bekkefaret 2-4 (område 71) *– frittliggende småhusbebyggelse*

§ 2-2.3.8 Felt for framtidig boligbebyggelse på Fetsund
Varå mølle B17: Innenfor området kan det bygges maksimalt 150 boliger, *småhusbebyggelse.* Utbygging skal ta hensyn til flom, vassdraget med kantsone, jernbanen og støy, kulturminnene og tilpasses terrenget. Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal eksisterende adkomstvei legges om med slakere stigning, og gangforbindelse med krysning av fv. 172 Rovenveien etableres. Kapasitet på VA-ledningsnett må også oppgraderes.

§ 2-2.3.9 Felt for framtidig boligbebyggelse i Enebakkneset
Langs Fetveien mellom Svarterud og Bøler, *frittliggende småhusbebyggelse, 6 eneboliger*

§ 2-2.3.10 Felt for framtidig boligbebyggelse i Blaker
B73 Hellne - *frittliggende småhusbebyggelse*. Maksimalt 50 boenheter

§ 2-3 Område for bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål

§ 2-3.1 Bestemmelser for sentrum generelt
Bestemmelser om oppfølging av byromsnormen fremgår av § 1-8.2.4.

Retningslinje:
Byutviklingsplanen er å anse som veiledende, jamfør kommunestyrets vedtak i sak 6/23.

§ 2-3.1.1 Avgrensning av planområdet
Ved avgrensning av planområde for detaljreguleringsplaner innenfor felt avsatt til sentrumsformål er et kvartal minste reguleringsenhet. I områder som naturlig henger sammen, kan kommunen kreve at planområdet utvides til å omfatte flere kvartaler. Kommunen kan også ved behov kreve at offentlig areal og infrastruktur som har sammenheng med kvartalet blir regulert.

§ 2-3.1.2 Plassering av funksjoner
a) I Lillestrøm by

Innen en avstand på 600 meter fra Lillestrøm stasjon skal alle nye detaljreguleringsplaner legge til rette for store kontoretableringer. I dette området skal det være publikumsrettede funksjoner i første etasje. Det samme gjelder i byens samfunnsakser, de viktigste gatene for gående og syklende.

Boligformål kan kun utgjøre en begrenset del av utbyggingen. Det skal sikres plass til *kontor,* næring og andre former for tjenesteyting eller publikumsrettet virksomhet. Dette gjøres enten ved å:

- Ikke etablere bolig i andre etasje. Andre og tredje etasje reguleres med etasjehøyde som muliggjør etablering av *kontorformål.*

Eller

- Etablere egne bygg med næringsformål. I så fall kan andre og tredje etasje i øvrige bygg ha boligformål.

Innenfor 600 meter fra Lillestrøm stasjon skal andelen bolig være mellom 0 – 60 %, og reduseres jo nærmere tiltaket er stasjonen. Ved stasjonen skal boligandelen være 0 %.

b) Næringsandel i Strømmen

Innen en avstand på 600 meter fra Strømmen stasjon er det ikke tillatt med boligformål i 1. etasje. I 1. etasje skal det være publikumsrettede funksjoner. Det skal i 2. etasje etableres etasjehøyde som muliggjør etablering av *kontorformål.*

c) Utenfor de mest sentrale områdene i Lillestrøm by og Strømmen

Utenfor en avstand på 600 meter fra Lillestrøm og Strømmen stasjon, kan kommunen vurdere å tillate etablert boliger i 1. etasje. Kriterier for dette er at det bygges med etasjehøyde som muliggjør senere *kontorformål,* og konstruksjon som åpner for mer transparente fasader og næringsutganger mot gatesiden. Boliger i første etasje ut mot gågater eller hovedferdselsårer for personbiler eller kollektivtrafikk tillates ikke.

d) Sørumsand, Fetsund og Frogner

Innen en avstand på 300 meter fra stasjon er det ikke tillatt med boligformål i 1. etasje. I 1. etasje skal det være publikumsrettede funksjoner. Det skal i 2. etasje etableres etasjehøyde som muliggjør etablering av *kontorformål*. Det skal etableres næring, handel og tjenesteyting i et omfang tilpasset tettstedets marked og funksjon, og slik at tettstedet blir flerfunksjonelt, og innbyggerne får dekket daglige behov.

§ 2-3.1.3 Formgivning og volumer

a) Byggehøyder

Innenfor felt til sentrumsformål skal det være varierende byggehøyde. 3 - 6 etasjer er normen i Lillestrøm by og Strømmen, med de unntak som fremgår av § 2-3.2.1. 3 - 4 etasjer eventuelt supplert med tilbaketrukket toppetasje er normen i Sørumsand, Frogner og Fetsund.

Volum- og funksjonsanalysen og estetisk redegjørelse skal beskrive og vise planforslaget med utgangspunkt i kommuneplanens angitte høydekrav i sentrumsformål / kombinert formål, med mindre annet er oppgitt. (jf. 1-8.2 dokumentasjon til reguleringsplanforslag).

Ved vurdering av hvilke byggehøyder som skal tillates, og lokalisering av disse innenfor planområdet, skal det legges vekt på estetiske kvaliteter og hvordan tiltaket påvirker omgivelser som byrom og nærliggende bebyggelse. Dette gjelder spesielt solforhold og lokalklimatiske forhold i byrommene. I overgangssone mellom sentrumsformål og områder som er vist som frittliggende småhusbebyggelse, skal det ved oppføring av ny sentrumsbebyggelse gis en god tilpasning til eksisterende bebyggelse med tanke på form, funksjon, volum og høyder. I ytterkanten av sentrumsformål, på grensen til områder som er vist som frittliggende småhusbebyggelse, skal byggehøyden variere mellom 3 og 4 etasjer.

b) Fasadeutforming

Fasader på gateplan som henvender seg mot gater og torg, skal utformes slik at de er åpne og aktiviserer gaterommet. Med åpne fasader menes transparent glass som gir innsyn til

aktiviteten innenfor. Det skal være innganger for minst hver 20. meter og glass som hovedmateriale i minst 80 % av fasaden.

c) Leilighetsstørrelser

I områder for sentrumsformål settes det krav til varierte leilighetsstørrelser:

- minst 35 % av boenhetene skal være på mer enn 75 m^2 BRA, hvorav minst en av sju skal være mer enn 95 m^2 BRA. Av disse 35 % kan ikke flere enn en av fem bygges med sekundærleilighet. Sekundærleiligheten kan ikke være større enn 20 m^2 BRA,
- maks 40 % av boenhetene kan være på mellom 30 og 55 m^2 BRA. Av disse kan ikke flere enn en av fem være mindre enn 35 m^2. Ingen kan være mindre enn 30 m^2.

Kravene gjelder for hvert delfelt i reguleringsplanene som danner grunnlaget for utbyggingen.

d) Balkonger

Alle boenheter over første etasje skal ha balkong eller fransk balkong. Ordinære balkonger tillates først ved en høyde på over 4,0 meter fra bakkenivå. Balkonger mot gate skal være min 0,5 meter inntrukket og kan krage inntil 1,5 meter ut fra fasadeliv. Dette gjelder også om det medfører at de krager over byggegrenser. Mot indre gårdsrom og private uteoppholdsareal kan de tilsvarende krage inntil 2,2 meter.

Mot bytorg, gågater, og andre viktige byrom tillates det ikke utkraging av balkonger, her skal alle balkonger være inntrukne.

Balkonger som glasses inn skal kunne åpnes i to tredjedeler av lengden.

Undersiden av balkonggulv skal underlegges krav til estetikk, jfr. § 1-8.

Retningslinjer: Hvilke byrom som omfattes av andre setning avgjøres av kommunen i behandlingen av den enkelte saken. Det vil særlig dreie seg om en del viktige gater, samt enkelte strøkstorg og parker av ulik karakter.

e) Forhager

Ut mot gateløp tillates private forhager eller felles forhager som ikke er tilgjengelige for offentligheten kun i overgangssonen mellom sentrumsformål og småhusbebyggelse samt ved boligbebyggelse utenfor 600 meters sone fra stasjonen. Ellers innenfor sentrumsformålet er dette forbudt ut mot gateløp. Det er tillatt med smale regnbed i møbleringssonen langs fasaden og bed for slyng- og klatreplanter, ved «grønne vegger» eller søyletrær og smale busker. Slike smale bed skal da suppleres med offentlige funksjoner som sitteplasser, sykkelstativ eller andre installasjoner.

§ 2-3.1.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser

a) Minste felles uteoppholdsareal

Ved detaljregulering skal det avsettes egnet uteoppholdsareal, jf. § 2-1.3.

b) Lekeplass og nærmiljøanlegg

Ved detaljregulering skal det som del av planen vises offentlig tilgjengelig lekeplass jf § 2-1.4.3, på minimum 1 000 m^2 for barn og unge innen 150 meter fra boliger i alle felt. For hver femtiende bolig utover 150 boliger stiger arealkravet med 50 m^2. Lekeplassene skal være tilrettelagt for variert lek, spill, aktivitet og opphold/rekreasjon på tvers av aldersgrupper, skal ligge på bakkeplan og ha trygge gangforbindelser til offentlig gang- og sykkelvei. Det stilles i tillegg krav om at det skal være et offentlig tilgjengelig ballfelt eller nærmiljøanlegg for fysisk

aktivitet på minimum 500 m^2 for barn og unge innen 500 meter fra boliger i alle felt. For hver femtiende bolig utover 175 boliger stiger arealkravet med 50 m^2.

Lekeplass og ballfelt/nærmiljøanlegg skal oppfylle kvalitetskravene som stilles til MUA i sentrumsformål, jamfør § 2-1.3. De kan inngå i beregningen av felles MUA dersom arealet ligger innenfor eget planområde/kvartal.

c) Krav til offentlig torg eller park

Areal tilsvarende minst 10 % av arealet som settes av til bebyggelse og anlegg skal settes av til offentlig torg eller park, på bakkeplan. Arealet skal være sammenhengende. Arealet skal omfattes av de samme kvalitetskrav som stilles til MUA i sentrumsformål, jf. § 2-1.3. Arealet inngår ikke i beregningen av MUA. Kravet om torg/park gjelder ikke for feltene som er omfattet av eget krav til park i § 2-3.2.1 niende ledd.

Areal avgitt til fortau, gatetun kjørevei eller lignende samferdselsformål, inngår ikke i beregningen av størrelsen, verken på torg/park eller byggetomt.

d) Gjennomføring av kravene i a, b og c):

Med unntak av lekeplass ved inngang kan krav til lekeplass, ballfelt/nærmiljøanlegg og torg/park innfris ved å sette av arealer innenfor eget planområde, ved oppkjøp og opparbeidelse av annet areal eller ved bidrag til opparbeidelse av annet areal. Dette skal avklares gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplan, samt gjennom utbyggingsavtale eller ved en avtale om gjennomføring. Arealene må ligge innenfor de angitte gangavstandene.

Retningslinje: Kravene etter a) og b) gjelder bare i reguleringsplaner som inneholder boligformål. Kravet etter c) gjelder i alle reguleringsplaner.

§ 2-3.1.5 Avfall

Avfallsløsning basert på føringene i § 2-1.2.4 skal gå fram av nye reguleringsplaner. Ved planlegging av vareleveranse og avfallshåndtering gjelder byromsnormen.

Ved planlegging av avfallsløsning skal kommuneplanens felt være minste planområde. Alle boliger innenfor feltet skal knyttes til samme avfallsløsning. Kommunen kan i tillegg kreve at det legges til rette for løsninger der flere nærliggende felt får felles løsninger for avfallshåndtering. I tilfeller der flere kvartal eller felt skal ha samlet løsning for avfallshåndtering, legges antatt samlet antall boliger til grunn for valgt løsning.

Alle prosjekter med mobilt avfallssug skal dimensjoneres på en måte som senere muliggjør enkel tilknytning til et stasjonært avfallssug felles for hele sentrumsområdet.

Det stilles krav til nedgravde brønner eller andre innebygde innsamlingsløsninger for glass- og metallemballasje, samt for papp og papir.

Retningslinje:
Ved bruk av mobile avfallssug skal det legges vekt på løsninger som begrenser antallet sugepunkt i et nærområde.

§ 2-3.1.6 Midlertidig bruk

For å legge til rette for økt aktivitet i sentrumsformålsområdet samtidig som feltene er under utvikling, kan kommunen tillate midlertidig bruk av ubebygd areal og eksisterende bygningsmasse i større grad enn i øvrige områder. Ved alle former for midlertidig bruk skal brannvern ivaretas. Bruksplan for gater og torg gjelder.

a) Midlertidig bruk av ubebygde areal

- Midlertidige lekeplasser kan tillates i påvente av at permanent løsning etableres. Det skal i så fall foreligge planer for den permanente løsningen og denne skal ferdigstilles innen et avtalt tidspunkt
- Midlertidige bygninger kan tillates oppført for 2 - 5 år, dersom bruksformålet er i tråd med reguleringsplanens formål og de bidrar til byomdannelse i tråd med kommunens langsiktige strategi for utviklingen i området.
- Midlertidig parkeringsplass er ikke tillatt. Det kan likevel vurderes tillatt for inntil to år dersom de plasseres i utkanten av eksisterende boligområder, nær hovedveinettet og ikke hindrer byomdannelsesprosjekter.

b) Midlertidig bruk av bygninger
- Ved midlertidig bruk til kontor, barnehage, ungdomshus eller andre kulturelle aktiviteter skal tilhørende uteområder brukes til lekeplasser eller andre allment tilgjengelige rekreasjonsformål.
- Oppdeling i flere midlertidige boenheter er ikke tillatt, men dersom annen midlertidig bruk ikke lar seg gjennomføre kan det vurderes tillatt for en begrenset periode.

§ 2-3.1.7 Tiltak på eksisterende småhus i påvente av utvikling
I uregulerte områder som i dag er bebygd med frittliggende småhusbebyggelse, og som i kommuneplanen er vist som framtidig sentrumsformål er det ikke tillatt med etablering av nye boenheter eller fradeling av nye eiendommer. Det er ikke tillatt å bygge på/til mer enn 50 m^2 BRA. Ellers gjelder kommuneplanens § 2-2.1 om frittliggende småhusbebyggelse.

§ 2-3.2 Framtidige områder for sentrumsformål - spesifikt for felt
§ 2-3.2.1 Sentrumsformål i Lillestrøm by

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF1	Bolig/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF2	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig
Felt SF3	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig
Felt SF4	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF5	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF6	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF7 A/B	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF8	Tjenesteyting/*Kontor/Bevertning*/Forretning/*Hotell*/Park
Felt SF9 A/B	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Innfartsparkering
Felt SF27A/B	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Forretning /Bolig/Park
Felt SF28 og SF30	Tjenesteyting/*Kontor/Bevertning*/Forretning
Felt SF10, SF11, SF12, SF 13, SF14, SF15, SF16, SF17, SF18, SF19, SF20, SF21, SF22, SF23, SF24, SF25, og SF26	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig/Park.
Felt SF32 A/B	*Kontor*/Tjenesteyting/Forretning/*Bevertning*/Kollektivknutepunkt

I feltene SF9A, SF9B, SF27A, SF27B, SF30, SF32A, SF32B, SF45 og SF46 tillates bygninger opp til 10 etasjer som spesifisert for hvert felt. I disse bygningene skal det være bysentrums- og publikumsfunksjoner på gateplan (1. etasje og 2. etasje/mezzanin) og i toppetasje. I disse bygningene skal det ikke være boliger.

I felt SF4 skal det sikres gangakse av høy kvalitet parallelt med Jonas Lies gate, i forlengelse av akse ved tinghuset.

I felt SF9A tillates maks høyde 10 etasjer på deler av feltet, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Det må sikres siktlinjer mot nord fra eksisterende boligbebyggelse sør for feltet. Innenfor SF9A skal bebyggelsen utformes slik at eldre bebyggelse i øst hensyntas særlig.

I felt SF9B tillates maks høyde 10 etasjer på deler av feltet, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Mot byrommet foran stasjonen tillates maks 3 etasjer.

Feltene SF10, SF14, SF17, SF21, SF22, SF24, SF25 kan ha større vekt på boligformål enn de øvrige feltene.

For felt SF16 og SF18-SF26 er det kun tillatt med inntil 1 000 m^2 BRA *detaljhandel* per felt i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, *samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.*

Felt SF17 skal omfattes av en felles detaljreguleringsplan. Innenfor SF17 skal bebyggelsen utformes slik at det sikres gode solforhold i Kirkeparken (G3).

I felt SF1, SF2, SF3, SF4, SF5, SF7, SF8, SF9, SF10, SF13, SF14, SF19, SF20 og SF32B skal reguleringsplaner inneholde en teknisk detaljplan for kollektivfelt og høystandard sykkeltrasé gjennom Lillestrøm til Kjeller. Det skal tilrettelegges for separering av gående og syklende. Samme krav gjelder SF 21-26 gjennom områdereguleringskravet for Lillestrøm Nord i § 1-2.2.

For felt SF21, SF22, SF23, SF24, SF25 og SF26 skal det etableres et sammenhengende brukbart areal til park på minimum 12 daa. Parken skal lokaliseres og avgrenses med kvaliteter som bidrar til en trygg, allmenn tilgjengelig uterom/møteplass. Parken skal etableres skjermet for vind, ha variert innhold og utforming, god materialbruk og estetikk, og legge til rette for allsidig bruk for ulike alders- og brukergrupper i alle årstider. Det skal være sol på minst halve parkarealet klokken 15 vårjevndøgn. Krav til park etter § 2-3.1.4 gjelder ikke i tillegg for disse feltene.

I felt SF27A tillates næringsbygg i vest, nærmest stasjonen, med maks høyde 10 etasjer på 50 % av bebyggelse med slikt formål, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Bebyggelse i Nesgata skal tilpasse seg småhusbebyggelse i nord.

I felt SF27B tillates næringsbygg i vest, nærmest stasjonen, med maks høyde 10 etasjer på 50 % av bebyggelse med slikt formål, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig.

I felt SF30 tillates for næringsbygg maks høyde 10 etasjer på deler av feltet. Innenfor SF30 skal bebyggelsen utformes slik at eldre bebyggelse hensyntas særlig.

I felt SF32A tillates maks høyde 10 etasjer på deler av feltet, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig.

I felt SF32B tillates maks høyde 10 etasjer på deler av feltet, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Bebyggelsen trappes ned mot Jonas Lies gate og plassen foran stasjonen.

I felt SF45 (Thon hotell) tillates for næringsbygg maks høyde på 10 etasjer, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Bebyggelse skal trappes ned mot byrommet i nord for å sikre gode solforhold der.

I felt SF46 (Shell) tillates for næringsbygg maks høyde på 10 etasjer, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Bebyggelse skal trappes ned mot eldre bebyggelse i vest.

§ 2-3.2.2 Sentrumsformål i Strømmen

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF31, SF33, SF34, SF35, SF36, SF38, SF39, SF40, SF42	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig

For feltene SF31, SF33, SF34, SF35, SF36, SF38, SF39, SF40, og SF42 er det kun tillatt med inntil 1 000 m^2 BRA *detaljhandel* per felt i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt *utsalg som krever kunde eller medlemskort for å få adgang.*

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF41	Tjenesteyting/Forretning/Bolig/*Bevertning/Kontor/*Kollektivknutepunkt

For felt SF41 er det særlig viktig at knutepunktfunksjonen opprettholdes ved at gangforbindelsene er tydelige og trygge, samt at oppholdsarealer og ventearealer (perrong og bussholdeplass) integreres og opparbeides med utbyggingsprosjektet. *Bevertningen kan med fordel henvende seg til de ventende, slik at også disse arealene fremstår som urbane.*

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF44	Forretning/*Kontor/*Tjenesteyting/*Bevertning*/Badeanlegg/Bolig

Andel forretning kan kun utgjøre inntil 10 % av samlet bruksareal i feltet.

§ 2-3.2.3 Sentrumsformål i Sørumsand, Fetsund og Frogner
For Sørumsand er underformål nærmere definert i områdereguleringsplan.

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF47 Sørumsand næringspark vest	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig

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

SF48 - Noractorområdet: Før igangsettingstillatelse skal gangbro over jernbanen til Orderudjordet være prosjektert. Detaljplan for området skal legge til rette for at gangbroa kan bygges.

For Frogner og Fetsund fremgår underformål av detaljreguleringsplaner.

§ 2-4 Område for bebyggelse og anlegg - tjenesteyting

- Nytt felt T3 - *Barnehage* på Magasintomta ved Garderåsen. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.
- Felt BOP2 og BOP5 ved Bingsfoss ungdomsskole. Parkering skal være under bebyggelsen. Sambruk av parkering skal vurderes.

§ 2-5 Næring

Næringsområdene skal ha minimum 50 % BYA eller mer. Næringsformål i skrånende terreng kan ha ned til minimum 45 % BYA.

Reguleringsplaner skal redegjøre for, og vurdere, energitekniske løsninger for planområdet og synliggjøre de miljømessige konsekvensene. Ved regulering av næringsarealer skal behovet for ladeinfrastruktur og fyllestasjoner for hydrogen og biogass for næringstransporten utredes og behovet sikres ved at det etableres tilstrekkelig og hensiktsmessig infrastruktur.

Felt N2: *Ladepark* på Skedsmokorset. Området skal brukes til hydrogen- og hurtigladere.

Felt BN27 (Karoline Eggens vei 2-6) – utvidelse av BN8: Området skal brukes til *verksted og lager.* VA-ledningsnett må oppgraderes. Grønnstruktur mot Lindebergveien skal inngå i reguleringsplan.

Felt BN5: Bjørkemoen Næring. Før utbygging skal Bjørkemoen massemottak være ferdigstilt. Før utbygging skal adkomst til Trondheimsveien og gang- og sykkelvei langs Trondheimsvegen fra gang- og sykkelvei ved Lindeberg til Ullensaker grense være opparbeidet. *Det skal ikke være arbeidsintensiv næring*. Utbyggingen inkluderer mottak av masser. Det tillates ikke handel eller *servicefunksjoner rettet mot privatmarkedet*.

Retningslinje: Før igangsettingstillatelse til utbygging av næringsbygg på Bjørkemoen bør dyrkbart areal mellom næringsområdet og E6 dyrkes opp

§ 2-6 Idrettsanlegg

Felt IA1: Golfbane på Vigernes
Ved detaljregulering av IA1 må hele golfbanen omfattes av ny reguleringsplan. Reguleringsplanen må vurdere risiko og sårbarhet i området både når det gjelder vannkvalitet, naturområdet og dyreliv. Gjennom reguleringsplanen skal det sikres at driften av området ikke bidrar til økt forurensing i sårbare områder eller skaper ubalanse i dyre- og planteliv. Det skal legges til rette for at området kan tilbakeføres til LNF og vurderes om det skal opprettes et fond for dette.

Felt IA2/G5: Idrettsanlegg på Nordbyjordet
Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet skal det foreligge matjordplan.
Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal følgende være opparbeidet: Beplantningsbelte i G5, adkomstvei fra rundkjøring i fv.158 Nordbyveien, gang- og sykkelvei som forbinder Nordens vei med Solvangen, gang- og sykkelvei som forbinder Nordens vei med gang- og sykkelvei ved Nitelva inkl. tilrettelagt krysning av Nordbyveien. Det skal vurderes undergang under Nordbyveien eller krysning i plan. Ved regulering av IA2/G5 Idrettsanlegg på Nordbyjordet skal gang- og sykkelvei føres innenfor byggeformålet, langs dets yttergrense. Grense mellom LNF-formål og byggeformål kan i reguleringsplan vurderes tilpasset i øst mot Nitelva for å legge til rette for bedre landbruksdrift, bedre idrettsareal og optimalisering av gang- og sykkelvei mht. målpunkter og stigningsforhold. Det er en forutsetning at arealer som byttes mellom idretts- og LNF-formål er likeverdige i størrelse.

Felt IA4: Idrettsanlegg på Fribergjordet. I detaljreguleringsprosessen skal inngrepets omfang søkes begrenset, slik at deler av arealet fortsatt kan brukes til jordbruk.

IA9: Hvalstjern. Må tilkoples VA-ledningsnett når ny ledning legges nær anlegget. Tilrettelegging for senere tilbakeføring av dyrkbar mark skal vurderes i reguleringsplan. Terrenginngrep må ha størst mulig avstand til vannet i øst.

§ 2-7 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

- Felt AB1 - Tillatt arealformål: Renovasjonsanlegg
- Felt AB2 og AB3 - Tillatt arealformål: Godsterminal
- Felt AB4 - Tillatt arealformål: Sigevannsanlegg.
- Felt AB5 - Tillatt arealformål: Vann- og avløpsanlegg.
- Felt BAB 8 Bjørkemoen - Tillatt arealformål: Massemottak
- Felt BAB11 og BAB 12 Armoen - Tillatt arealformål: Masseuttak
- Felt BAB 15 Ausenfjellet - Tillatt arealformål: Trafostasjon
- Felt BAB 16 Asak - Tillatt arealformål: Massemottak
- Felt BAB 17 Tertittveien - Tillatt arealformål: Massemottak: Tertittvegen skal oppgraderes/utvides før igangsettingstillatelse.
- Felt BAB 18 Snødeponi Borgenveien – tiltak for å beskytte mot avrenning og forsøpling skal inngå i reguleringsplan
- Felt BAB 19 Vannbehandlingsanlegg ved Hammern – ny naturtypekartlegging må gjennomføres i reguleringsplan

§ 2-8 Grav- og urnelund

GU3 Frogner kirkegård - utvidelse: geotekniske sikringstiltak skal inngå i reguleringsplan. Reguleringsplan skal vise trinnvis utbygging.

§ 2-9 Område for bebyggelse og anlegg – Kombinerte formål

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt KF1 (OBOS-tomta)	Tjenesteyting/*Kontor*/Boligbebyggelse
Felt KF2 (Nesa Nord)	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/Idrettsstadion/Bolig
Felt KF3 (ved Sogna)	Tjenesteyting/Bolig
Felt KF4 (Strandveien)	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig
Felt KF5 (Skjærvaveien)	Forretning//Tjenesteyting/Bolig
Felt KF6 (ved Skedsmohallen)	Idrettsstadion/ Tjenesteyting/*Kontor*
Felt KF7 (langs Fv.382, Rolf Olsens vei)	*Industri/lager/energianlegg*
Felt KF8 (Kjeller v/ trafikkstasjonen)	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting
Felt KF9 og KF11 (Kjeller, FFI og IFE)	*Kontor*/Tjenesteyting
KF10 (Leirsund)	Forretning/Bolig
Felt KF13 (Valstad ved Valstadsvingen)	Forretning/*Industri/Lager. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.*
Felt KF14	Forretning/*Industri/Hotell/Bevertning. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.*
Felt KF15 og KF16 (Hvam)	Forretning/*Industri. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.*

Felt KF17 (Lahaugmoen)	Næringsbebyggelse, offentlig og privat tjenesteyting, forretning og Samferdselsanlegg - Lufthavn
Felt KF18 (Brånåslia)	*Forretning for plasskrevende varer med tilhørende kontor/Industri*
Felt KF19 (Skedsmokorset sør)	Forretning/*Kontor/Bevertning*
Felt KF20 (Skedsmokorset sør)	Forretning/*Kontor/Bevertning/*Tjenesteyting/Bolig
Felt KF21, KF22, KF23, KF24, KF25 (Skedsmokorset)	Forretning/Bolig
Felt KF26 (Skedsmokorset)	Forretning/Tjenesteyting/Bolig
Felt KF27 (Svineavlstomta)	Forretning/*Industri*/Næring/*Lager/Bevertning Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.*
KF28 (Skjettentoppen)	Bolig/Forretning*/Bevertning*/Tjenesteyting
KF29 Skjærvaveien 8-20	Bolig/forretning/*kontor/*tjenesteyting
KF30 Skjærvavn 2-6	Bolig/forretning/*kontor*
KF12 (ved Sørumsand idrettspark)	Idrett/tjenesteyting
KF31 Blaker sentrum (Blaker aldershjem)	*Kontor*/bevertning/bolig
KF32-36 Lørenfallet sentrum	Forretning/*kontor/bevertning*/bolig
KF37 Lørenfallet sentrum (gbnr.214/43)	Forretning/*kontor/bevertning/bensinstasjon*/bussparkering
KF 38 Sørumsand Næringspark øst	Bolig/*kontor/bevertning*/tjenesteyting

§ 2-9.1 Generelle bestemmelser for visse felt for framtidige kombinerte formål
Følgende bestemmelser gjelder i felt KF1, KF2, KF3, KF4 og KF5, KF29, KF30.

§ 2-9.1.1 Avgrensing av planområdet
Ved avgrensing av planområdet for detaljreguleringsplaner innenfor felt for kombinerte formål som er omfattet av § 2-9.1, er kommuneplanens felt minste reguleringsenhet.

§ 2-9.1.2 Plassering av funksjoner
Det tillates ikke boliger i 1. etasje innenfor en avstand på 600 meter fra Lillestrøm og Strømmen stasjon. Det tillates heller ikke boliger i 1. etasje ut mot gågater, bytorg og strøkstorg.

§ 2-9.1.3 Formgivning og volumer

a) Byggehøyder

Føringene i 2-3.1.3 a) gjelder tilsvarende her.

b) Leilighetsstørrelser

Føringene i 2-3.1.3 c) gjelder tilsvarende her, med eneste forskjell at minst en av fem av leilighetene som er større enn 75 m^2 BRA skal være større enn 95 m^2 BRA.

c) Balkonger

Føringene i 2-3.1.3 d) gjelder tilsvarende her.

2-9.1.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser

a) Minste felles uteoppholdsareal

Ved detaljregulering skal det avsettes egnet uteoppholdsareal, jf. § 2-1.3.

b) Lekeplass og nærmiljøanlegg

Det stilles krav om lekeplass og ballfelt/nærmiljøanlegg tilsvarende kravet for sentrumsformålsområdet i 2-3.1.4 b). Minstestørrelsene er imidlertid henholdsvis 1200 m^2 og 600 m^2.

c) Krav til torg/park

Føringene i 2-3.1.4 c) gjelder tilsvarende, med det unntak at det ikke er krav om at torg/park skal være offentlig. Arealet kan også være felles, men tilgjengelig for allmennheten.

d) Gjennomføring av kravene i a, b og c)

Føringene i 2-3.1.4 d) gjelder tilsvarende.

§ 2-9.1.5 Avfall

Føringene i 2-3.1.5 gjelder tilsvarende.

§ 2-9.1.6 Midlertidig bruk

Føringene i 2-3.1.6 gjelder tilsvarende.

§ 2-9.1.7 Tiltak på eksisterende småhus i påvente av utvikling

Føringene i 2-3.1.7 gjelder tilsvarende.

§ 2-9.2 Framtidige områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål – Feltbestemmelser

Tillatte arealformål fremgår av tabell under § 2-9.

§ 2-9.2.1 Bestemmelser som er felles for enkelte felt

Innenfor felt KF2, KF4, KF8, KF21-KF23 er det *kun tillatt med inntil 1 000 m^2 BRA detaljhandel per felt* i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, *samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.*

Innenfor felt KF1-KF4, KF8-KF27 skal det på minimum 20 % av feltarealet for det enkelte felt etableres et sammenhengende og brukbart areal til park/torg. I felt KF4 skal park/torg lokaliseres i tilknytning til elvebredden.

§ 2-9.2.2 Felt for kombinerte formål i Lillestrøm by

Som del av områdereguleringsplan for felt KF2 (Nesa nord) skal det utredes gode, overordnede forbindelser for kollektivreisende, gående og syklende mellom planområdet og Lillestrøm stasjon. Løsningene skal bedre kommunikasjonen mellom sydområdet og sentrumskjernen i Lillestrøm.

I felt KF4 skal det inngå areal til *skole, barnehage og* flerbrukshall

I felt KF5 skal det inngå areal til *5 avdelingsbarnehage.*

I felt KF29 (Skjærvaveien 8 – 20) skal det inngå areal til *8 avdelingsbarnehage*. Krysset Skjærvaveien/Skjettenveien skal oppgraderes og ny gangbru i Skjærvagapet være tatt i bruk før igangsettingstillatelse gis på feltet. Kapasitet på pumpestasjon og VA-ledningsnett må oppgraderes.

I felt KF30 (Skjærvaveien 2 -6): Krysset Skjærvaveien/Skjettenveien skal oppgraderes og ny gangbru i Skjærvagapet være tatt i bruk før igangsettingstillatelse gis på feltet. VA-ledningsnett må oppgraderes, og spillvann kan ikke føres til gammel avløpsfellesløsning.

§ 2-9.2.3 Felt for framtidige kombinerte formål på Leirsund
I felt KF10 er det tillatt med følgende kombinerte arealformål: Forretning/Bolig. *Forretning skal være detaljhandel i form av nærbutikk for Leirsund.*

§ 2-9.2.4 Felt for framtidige kombinerte formål i Blaker
I felt KF31 (Blaker aldershjem) er følgende tillatt:

1) Eiendommen skal reguleres til boligformål med *små og mellomstore leiligheter.*
2) Det skal vurderes å legge til rette med *fellesrom til undervisning, utstilling, møter og overnatting.*
3) Det skal legges til rette for at det kan etableres næring som kafe/kiosk og servicetjenester i 1.etasje.
4) Fasadene skal være åpne, varierte og henvende seg til alle sider uten å fremstå med en tydelig bakside.
5) Uteområdet skal opparbeides med høy kvalitet, beplantning og offentlig/private uteoppholdsarealer med sitteplasser.
6) Det skal etableres møteplass for barn og unge/lekeplass i sentrum.

I felt KF39 (ved Krokstad Miljøpark) er følgende tillatt:
Masseuttak, massemottak, næring og snødeponi
Virksomhetene kan ikke være arbeidsplassintensive. Det må tas hensyn til ørretførende bekk i området. Området må tilknyttes offentlig vann og kloakk.

§ 2-9.2.5 Felt for framtidige kombinerte formål i Sørumsand
Sørumsand idrettspark KF12: I felt KF12 skal bruk av overskuddsvarme fra MIRA til oppvarming vurderes.

For skole: deler av Vestbyveien og Sollia/Parkveien utvides før brukstillatelse. Hoveddelen av parkering skal være under bebyggelsen. Areal for buss, drop-offsone og varelevering må være opparbeidet før brukstillatelse. Areal til skolehage skal inngå. Før igangsettingstillatelse må idrettsparken utvides mot vest.

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

Kapittel III Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 3

§ 3-1 Vei - Torg

Torg 1 (Plassen nord for Lillestrøm stasjon)
Torg 2 (Plassen sør for Lillestrøm stasjon)
For Torg 1 og Torg 2 stilles det krav om felles reguleringsplan. I reguleringsplanen skal hensyn til taxiholdeplass, korttidsparkering og offentlig sykkelparkering ivaretas.

§ 3-2 Støyskjerming langs vei

Søknad om støyskjerming skal inneholde en estetisk vurdering hvor materialvalg, utforming, omfang og fargevalg sees i sammenheng med omgivelsene. Løsninger som naturstein, tørrmur, gabioner og levende, grønne vegger skal vurderes. Materialer som reflekterer sollys tillates ikke

Retningslinje: Grønne, vegetative tiltak slik som hekker, beplantede vegger e.l. skal prioriteres. For å håndtere avrenning fra vei skal det søkes etablert naturlig fordrøyning ved beplantede grøfter der opphøyde kummer kan ta inn overskuddsovervann ved behov

Kapittel IV Grønnstruktur

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 3

§ 4-1 Grønnstruktur

§ 4-1.1 Utforming og bruk av arealene
I grøntstruktur uten nærmere angitt underformål skal arealene videreutvikles i tråd med dagens bruk. Det tillates opparbeidelse av turveier, turstier, belysning, utsiktsplasser, benker og bord. Det kan tillates oppført bygninger som fremmer allmenhetens bruk av friområdene. Det skal legges til rette for at arealene blir bevokst med flersjiktet vegetasjon.

Arealformålet kan medføre økt kvalitet i uterom med tanke på lokal overvannshåndtering, vegetasjonsbruk og biologisk mangfold.

For underformålene «blågrønn struktur», «naturområde», «turdrag», «friområde», «park» og «overvannstiltak» er det angitt egne bestemmelser.

Generelle bestemmelser og retningslinjer er gitt i § 1-9.1.

§ 4-1.2 Omdisponering
Innenfor grøntstrukturen tillates ikke utbygging eller andre tiltak enn det som går fram av § 4-2. I særskilte tilfeller kan kommunen likevel tillate at hele eller deler av eiendommer som i kommuneplanen er satt av til grønnstruktur, omreguleres til utbyggingsformål.
Forutsetningen er da at annet areal reguleres til grøntstruktur og opparbeides slik at grønnstrukturen i planområdet, etter kommunens skjønn, framstår som klart mer attraktivt for et mangfold av brukere enn før omdisponeringen.

§ 4-2 Bestemmelser for ulike underformål innenfor grøntstrukturen

§ 4-2.1 Blågrønn struktur
Arealformålet er aktuelt å bruke for å kunne møte klimaendringer med flom og overvannsproblematikk, og brukes der blågrønne strukturer bidrar til å demme opp, fange opp og/eller lede overvann. Det kan i reguleringsplan også blir detaljert som «vannspeil» eller «dam», dersom disse er planlagt/opparbeidet slik at de tar opp regnvann/avrenning fra overflater.

Bruk av blågrønn struktur er uavhengig av kapasiteten i overvannsnettet. Planlegging av blågrønn struktur skal skje gjennom en samordning av terrengforming, fallforhold, materialvalg, vannhåndtering, rekreasjon, lek, ferdsel, flora og dyreliv.
Blågrønn struktur skal tegnes, beregnes og beskrives av fagkyndig hos forslagsstiller, og må godkjennes av fagansvarlig i kommunen.

Formål med arealformålet er å synliggjøre vannets betydning både på kommune- og reguleringsplan. Dette gjøres for å kunne møte nye klimautfordringer med flom og overvannsproblematikk i byer og tettsteder.

§ 4-2.2 Naturområde
I feltene skal eksisterende naturpreg og terreng bevares, gjerne med opprinnelig stedegen vegetasjon. Området bør ha stort vegetasjonsmangfold, ivareta eksisterende fauna og eventuelle blågrønne kvaliteter. Det kan tillates enkel tilretteleggelse for ferdsel. Store inngrep i eksisterende terreng tillates ikke.

§ 4-2.3 Turdrag
Feltene skal brukes til eksisterende og nye turveier/turstier og løypenett (vinterstid og sommerstid). Turveier skal normalt være gruset, etableres med bredde på 2,5 meter og ha belysning. Turstier skal være enklere opparbeidet enn turveier.

Retningslinje: Turdragene koble kommunens sentrale deler mot omkransende LNF-områder, marka og nabokommunene. Nye turdrag bør ha minimumsbredde på 30 meter.

§ 4-2.4 Friområde
I disse feltene er det eksisterende og nye grønnstrukturarealer som skal være attraktive for rekreativ bruk. Friområder skal være tilrettelagt/opparbeidet for aktiv lek, fysisk aktivitet, opphold og ferdsel. Områdene kan ha naturlig eller kultivert trevegetasjon og terrengutforming bør i visse tilfeller forsterkes for å tåle stor bruk. I friområdene tillates opparbeidelse av turveier, turstier, belysning, utsiktsplasser, benker og bord. Det kan tillates oppført bygninger som fremmer allmenhetens bruk av friområdene.

§ 4-2.5 Park
Parker skal ha stor grad av opparbeidelse, med krav til høy kvalitet og standard. Parkene skal utformes slik at de fremstår som gode sosiale møteplasser. De skal ha variert utforming av naturlig og kultivert grønnstruktur, og aktiviteter for ulike aldersgrupper av befolkningen. Byromsnormens retningslinjer for parker skal legges til grunn for utformingen.

§ 4-2.6 Overvannstiltak
Arealformålet er aktuelt å bruke for å kunne møte klimaendringer med flom og overvannsproblematikk, og brukes der vegetative overvanntiltak bidrar til å infiltrere, fordrøye og/eller lede overvann til resipient. Formålet overvannstiltak kan utdypes videre i reguleringsplan ut fra type vannhåndtering i form av infiltrasjon, fordrøyning og avledning.

Bruk av «overvannstiltak» er uavhengig av kapasiteten i overvannsnettet. Planlegging av «overvannstiltak» vil måtte skje gjennom en samordning av terrengforming, fallforhold, materialvalg, vannhåndtering, rekreasjon, lek, ferdsel, fora og dyreliv.

Overvannstiltak skal tegnes, beregnes og beskrives av fagkyndig hos forslagsstiller, og må godkjennes av fagansvarlig i kommunen.

§ 4.3 Bestemmelser for konkrete felt innenfor grønnstrukturen

§ 4-3.1 KGS1, Stortorvet.
Kombinerte grøntstrukturformål: Grønnstruktur /park.
Det tillates underjordisk parkeringskjeller under hele feltet. Dagens overflateparkering skal fjernes.

§ 4-3.2 KGS2, Kvartalet mellom Jernbanegata, Nesgata og Fabrikkgata.
Kombinerte grøntstrukturformål: Forretning/*Kontor/*Tjenesteyting/*Bevertning/*Bolig/Park

Kapittel V Forsvaret

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 4

§ 5-1 Krav til kommunedelplan for Kjeller flyplass

Det er krav til kommunedelplanen i § 1-3.2.

§ 5-1.1 Nye veianlegg
Kommunedelplanen skal vise rv. 22 Fetveien mellom Holtveien og Aleksander Kiellands gate. Dette inkluderer feltutvidelse og løsning for kollektivtrasé mellom Kjeller og Lillestrøm sentrum samt tosidig, separert løsning for gående og syklende.

Planen skal følges av en overordnet plan for veinett i planområdet, inkludert kollektivnett og gang- og sykkelveinett.

§ 5-1.2 Overvannshåndtering
Planen skal inneholde løsninger som sikrer bekkeåpninger og åpen håndtering av overvann.

§ 5-1.3 Ny gatestruktur og plassering av byrom
Til kommunedelplanen skal det følge et byromprogram som viser nye byrom (torg, parker og gater). Byromnormen skal legges til grunn for utformingen av disse.

§ 5-1.4 Ny grønnstruktur og grønne forbindelser
Kommunedelplanen skal vise grønnstruktur som et sammenhengende område for kombinert park og idrettsanlegg rundt overvannskanal. Størrelsen på parkområdet skal være minimum 200 daa.

Det skal etableres minimum tre turveiakser, en nord-sør, og to i øst-vest retning over flyplassområdet.

Det skal legges inn grønnstruktur som skal bidra til «den grønne ringen» rundt Lillestrøm by, jf. forslag til byutviklingsplan for Lillestrøm by.

§ 5-2 Miljøopprydning

Tiltakshaver må kartlegge og dokumentere all forurensning på flyplassområdet før behandling av forslag til kommunedelplan.

Tiltakshaver må fjerne eller sørge for tilstrekkelig sikring av all forurenset grunn innenfor felt for bebyggelse og anleggsformål før det kan gis igangsettingstillatelse.

Kapittel VI Landbruks, natur- og friluftsformål

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5

§ 6-1 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)

Informasjon: I områder avsatt til LNF-formål er det kun tillatt med bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruk-, natur- og friluftsformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag og stedbunden næring.

Generelle bestemmelser i kapittel 1 og kapittel VIII om hensynssoner gjelder for alle tiltak i LNF-området.

Retningslinje: Ved søknad skal det redegjøres for hvilke friluftslivs- og naturinteresser som finnes i området, og hvordan det er tatt hensyn til disse.

For oversikt over kulturminneinteresser i LNF-områder, sjekk kommunens temakart. Tiltak i LNF-områder skal oversendes regionale kulturminnemyndigheter slik at de kan vurdere om det finnes ukjente automatisk fredete kulturminner som vil bli berørt.

§ 6-1.1 Driftsbygninger

Retningslinjer:
Behov for driftsbygning skal vurderes i samsvar med jordlova.

Ved vurdering av om bruksendringer av landbruksbygg er i samsvar med LNF – formålet skal den til enhver tids gjeldende veileder til plan og bygningsloven legges til grunn.

§ 6-1.2 Kårboliger

Retningslinjer:
Behov for kårbolig vurderes av kommunen. Kårboliger skal oppføres i tilknytning til gårdstunet uten å berøre dyrka jord.

§ 6-1.3 LNF-områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse
Unntak fra byggeforbud gjelder for eksisterende bebygde eiendommer i LNF-området som fremgår av opplisting i vedlegg i) og tilhørende temakart. Det skal ikke bygges på dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite), myr, områder med viktige kartlagte naturtyper og arter og hensynssoner for vannforsyning. Der vedlegg i) viser treff for andre arealkonflikter skal det dokumenteres i søknad om tillatelse til tiltak at hensyn er ivaretatt.

§ 6-1.3.1 LNF-områder med eksisterende spredt boligbebyggelse
På eksisterende boligeiendommer i LNF-område kan det oppføres påbygg, tilbygg og andre mindre tiltak, samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Garasjer og uthus kan oppføres med bruksareal inntil 50 m2 på egen eiendom innenfor 25 meter fra boligens yttervegg. Nye boenheter, herunder sekundærleiligheter, tillates ikke opprettet. Tillatt grad av utnytting for eksisterende boligeiendommer i LNF-område skal ikke overstige 20% BYA, boligens areal skal ikke overstige 400 m2 BRA.

§ 6-1.3.2 LNF-områder med eksisterende spredt fritidsboligbebyggelse
Oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det kan oppføres tilbygg og/eller anneks med inntil 50 % av økning av opprinnelig bruksareal (BRA), på egen eiendom innenfor 25 meter fra fritidsboligens yttervegg. Dersom utvidelsen skjer etappevis, skal utvidet areal samlet ikke overskride begrensningene i punktet foran. Grad av utnytting på fritidseiendommen skal ikke overskride 100 m2 BRA og 100 m2 BYA totalt.

§ 6-1.4 LNF-områder der det tillates nye boenheter i spredt boligbebyggelse

Innenfor området Fossum LSB1 kan det tillates inntil 3 nye boenheter i planperioden (12 år).
Innenfor området Monsrud LSB2 kan det tillates inntil 3 nye boenheter i planperioden (12 år).
Innenfor området Gansdalen LSB3 kan det tillates inntil 12 nye boenheter i planperioden (12 år).

Følgende vilkår gjelder:

6-1.4.1 Terrenget skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1: 3

6-1.4.2 Det skal ikke bygges på dyrket mark eller vel arrondert dyrkbar mark. Det skal avsettes en buffersone på minimum 15 meter mellom ny eiendom og dyrket mark.

6-1.4.3 Nye byggetiltak skal ikke komme i konflikt med naturverdier eller kulturminner. Søknad om fradeling eller boligbygging i LNF-områder som kan berøre kulturminner, må sendes Kulturminnemyndigheten til uttalelse.

6-1.4.4 På gårdstun og i en 100-meters sone rundt det som er gårdstunets naturlige avgrensning er fradeling ikke tillatt.

6-1.4.5 Fradeling er ikke tillatt nærmere eksisterende turveger og kartfestede stier enn 20 m.

6-1.4.6 Når det på en eiendom A er gitt tillatelse til å fradele en boligeiendom B, skal det på den eiendom B foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligen før det kan gis tillatelse til å oppføre ny bolig eller fradele ytterligere en ny boligeiendom fra eiendom A eller B.

Informasjon:
Avkjørsel skal lokaliseres med tilknytting til kommunal vei, eller ved utvidet bruk av eksisterende avkjørsel i samsvar med rammeplanen for avkjørsler.

Avløp må være sikret på lovlig måte gjennom tilknytting til kommunalt ledningsnett eller ved utslippstillatelse for separat avløpsanlegg.

Kapittel VII Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 6

§ 7-1 Vassdrag

Alle inngrep i selve vassdragene krever reguleringsplan.
Differensiert vassdragsforvaltning følger av § 1-14.6.

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

Kapittel VIII Bestemmelser til hensynssoner

§ 8-1 Faresoner og sikringssoner (pbl § 11-8 a)

§ 8-1.1 Hensynssone – sikring. Vannforsyning, H110_1 og H110_2

I hensynssone for reservevannsforsyning for Dalen vannverk ved Mjøsjøen H110_1 gjelder følgende:

- Det tillates ikke å legge inn vann i fritidsboliger, garasjer og uthus (nye anlegg)
- Ved rehabilitering av avløpsanlegg for eksisterende boliger skal det tas hensyn til reservevannskilden ved valg av ny avløpsløsning.
- Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs.
- Det er ikke tillatt å slippe ut avløpsvann fra bobiler eller lignende.
- Ved oppføring eller endring av landbruksbebyggelse skal det tas hensyn til reservevannkilden

I hensynssone for drikkevannsforsyning for Dalen vannverk ved Vestre Jarsjø H110_2 skal det ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet. Dette gjelder for eksempel bygge- og anleggsvirksomhet som massemottak/uttak, veganlegg, bakkeplanering, alle typer grøfter og annet gravearbeid som ikke har med vannverkenes anlegg og drift å gjøre er forbudt i hensynsonen. Dette gjelder også lagring og annen aktivitet som kan medføre skadelig avrenning, herunder lagring av drivstoff. Ved skogsdrift skal det tas hensyn til drikkevannskilden.
All aktivitet, der det kan være tvil om forurensningsfare, skal forelegges kommunal drikkevannsmyndighet og vannverkseier før aktivitet kan tillates. For alle tiltak som kan få konsekvenser for drikkevannskvaliteten skal det utarbeides en konsekvensanalyse som belyser om tiltaket har påvirkning på vannmengde og -kvalitet både under utførelse og etter tiltaket er ferdig.

For allmenhetens aktiviteter gjelder følgende for enhver som ferdes eller oppholder seg innenfor 50 meter fra Vestre Jarsjø (pbl § 11-11.6):

- Det er ikke tillatt å sette opp telt, hengekøye, eller på annen måte slå leir.
- Det er ikke tillatt å bade eller på annen måte oppholde seg i vann. Dette gjelder også husdyr.
- Det er ikke tillatt å fiske, pilke, krepse, vade, benytte båt eller andre fremkomstmidler i vann, vaske gjenstander, eller utføre lignende aktiviteter i Vestre Jarsjø og tilførselsesbekk.
- Det er ikke tillatt å slippe ut helseskadelige væsker og stoffer eller avløpsvann.

Tilsvarende restriksjoner mot tiltak og aktiviteter trer i kraft for Mjøsjøen H110_1 ved beredskapstilfeller der vannet skal benyttes som drikkevannskilde.

§ 8-1.2 Hensynssone – sikring. Vanninntak i Glomma, H110_3
Innenfor hensynssone sone H110_3 skal det tas hensyn til drikkevannsinntakene for NRVA ved Hammern/Sørumsand. Dette gjelder særskilt for massemottak, masseuttak, snødeponier og tiltak i områder der det potensielt kan være forurenset grunn. Det gjelder også andre tiltak som kan føre til erosjon og utslipp i anleggsperioden.

Retningslinje:
Plan-, bygge- og konsesjonssaker som kan føre til risiko for forurensning av drikkevann skal forelegges NRVA til uttalelse.

NRVA skal varsles ved akutt forurensing innenfor hensynssonen, eller ved mistanke om potensiell akutt forurensning.
Ved fylkesvei 171 Haldenveien - Bingsfoss bru er veitrafikkulykker en forurensningsrisiko. Det bør skiltes med hensyn til «nedslagsfelt for drikkevann» med alarmtelefonnummer.

§ 8-1.3 Hensynssone – sikring. Jernbanetunell, H130_1
Innenfor sone H 130 (eksisterende tunneltrasé for jernbane) tillates ikke bygge- og anleggstiltak som kan påvirke tunnelen uten at det foreligger tillatelse fra berørt samferdselsmyndighet. Dette gjelder alle tiltak som innebærer betydelige inngrep i grunnen, herunder sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner.

§ 8-1.4 Hensynssone – sikring. Miljøsone/byggegrense langs E6, H130_2
Langs E6 skal det være en miljøsone/byggegrense som vist på plankartet. Byggeforbudsonen gjelder ikke for næringsformål som er avsatt i kommuneplankartet. Tilbygg, påbygg, ombygging og gjenoppbygging av boliger og nye garasjer i eksisterende boligområder tillates, men ikke nye boenheter.

§ 8-1.5 Hensynssone – sikring. Sentralrenseanlegg og vannforsyningsanlegg, H190_1 – H190_3
Innenfor H190 skal det tas hensyn til renseanlegg eller vannforsyningsanlegg under bakken. Dette gjelder særskilt ved betydelige inngrep i grunnen, herunder sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner.

Retningslinje: Plan-, bygge- og konsesjonssaker innenfor hensynssonen skal forelegges NRVA til uttalelse.

§ 8 -1.6 Hensynsone – sikring. Vannforsyningsanlegg - drikkevannsbasseng, H190_4 - H190_16
Innenfor hensynssonen tillates ikke plassering av bygg, sprengningsarbeider eller andre tiltak som kan komme i konflikt med hensyn til drikkevannsbassenget.

§ 8 -1.7 Hensynsone – sikring. Vannforsyningsanlegg - hovedledninger, H190_17
Innenfor hensynssonen skal det tas hensyn til renseanlegg eller vannforsyningsanlegg under bakken. Dette gjelder særskilt ved plassering av bygg, sprengningsarbeider, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner.

Retningslinje: Plan-, bygge- og konsesjonssaker innenfor hensynssonen skal forelegges NRVA til uttalelse.

§ 8-1.8 Hensynssone – fare. Kvikkleire, H310
Undernummerering av faresoner for kvikkleire samsvarer med NVEs nummerering av de tilsvarende faresonene.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

§ 8-1.9 Hensynssone – fare for flom i Glomma, Nitelva og Leira sør for Leirsund bru H320_1
Innenfor hensynssonen er det fare for flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde. Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen skal tiltak etter sikkerhetsklasse F1 og F2 plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i henhold til teknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og tilhørende veiledning. NVEs retningslinjer

2/2011 ”Flaum og skredfare i arealplanar” skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

Ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b) d), g), k), l) og m) innenfor hensynssonen må det utarbeides reguleringsplan, dersom området ikke allerede er regulert eller inntatt i kommuneplanbestemmelsene § 2-2.1.

Innenfor hensynssonen skal avløp og vannforsyning ha tilbakeslagsventil.

§ 8-1.10 Hensynssone – fare for flom i Leira nord for Leirsund bru H320_2
Innenfor hensynssonen er det fare for flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde.. Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen skal tiltak etter sikkerhetsklasse F1 og F2 plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i henhold til teknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og tilhørende veiledning. NVEs retningslinjer 2/2011 ”Flaum og skredfare i arealplanar” skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

Ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b) d), g), k), l) og m) innenfor hensynssonen må det utarbeides reguleringsplan, dersom området ikke allerede er regulert eller inntatt i kommuneplanbestemmelsene § 2-2.1.

Innenfor hensynssonen skal avløp og vannforsyning ha tilbakeslagsventil.

Retningslinje: Hensynssonen har ikke tatt høyde for nødvendig sikkerhetsmargin/klimapåslag på 20 %. Merk at for tiltak her vil også krav i TEK17 § 7-2 gjelde.

§ 8-1.11 Hensynssone – fare. Flom langs Sagelva, H320_3
Innenfor hensynssonen er det fare for oversvømmelse/flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde. Tiltak etter sikkerhetsklasse F2 200-års flom, jf. TEK17 § 7-2, tillates ikke, uten at disse er beregnet til å tåle belastning fra 200-års flom/tilstrekkelig flomsikring er etablert I større byggeprosjekter skal reguleringsplan avklare løsninger for flomsikring. Flomsikringstiltak, herunder ev. byggeforbud eller forbud mot å øke andel tette flater på tomten, skal avklares i det enkelte tilfelle.

Retningslinje: Hensynssonen har ikke tatt høyde for nødvendig sikkerhetsmargin/klimapåslag på 30 cm. Merk at for tiltak her vil også krav i TEK17 § 7-2 gjelde.

§ 8-1.12 Hensynssone – fare. Flom i bekker med årssikker vannføring, H320_4
Innenfor hensynssonen er det fare for oversvømmelse/flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde, og TEK17 § 7-2 gjelder. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som hindrer nødvendig avrenning til vassdraget. Nye bygninger tillates ikke oppført.

Ved tiltak på ledningsnettet langs strekninger i hensynssonene for bekker med årssikker vannføring, hvor det tidligere er gjennomført bekkelukkinger, skal det velges løsninger som sikrer framtidige åpne vannveier.

Retningslinje: Hensynssonen har ikke tatt høyde for nødvendig sikkerhetsmargin/klimapåslag på 30 cm. Merk at for tiltak her vil også krav i TEK17 § 7-2 gjelde.

§ 8-1.13 Hensynssone – fare. Ammunisjonslageret Dumpa, H350_1
Det tillates ikke etablert boliger, større kontorer, forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager eller handlesentre innenfor hensynssonen.

§ 8-1.14 Hensynssone – fare. Industri på Nesa sør, H350_2
Det tillates ikke etablert større kontorer, forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager eller handlesentre innenfor hensynssonen. Før det eventuelt reguleres nye boliger i den delen av hensynssonen som er satt av til kombinerte formål, skal det foreligge vurderinger som slår fast at risikoen for helseskader ved utslipp fra Dynea er akseptabelt lav. Reguleringsplaner for boliger innenfor dette området må sikre gode evakueringsmuligheter og vurdere ulike tiltak for å redusere faren for skader ved slike utslipp.

Retningslinje: Dynea næringspark sin vurdering av sikkerhet/risiko skal vektlegges ved vurdering av nye etableringer i innenfor hensynssonen.

§ 8-1.15 Hensynssone – fare. Industri i Ekornesveien, H350_3
Det er ikke tillatt med oppføring av nye boenheter innenfor angitt hensynssone i plankart.

§ 8-1.16 Hensynssone – fare. Høyspenningsanlegg, H370_1 – H370_4
Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings kraftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m.).

Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

Retningslinje:Ved valg av bygningsmessige løsninger nær hensynsonen skal det tas hensyn til at høyspenningsanleggene kan begrense brannvesenets innsatsmuligheter ved bruk av høydemateriell.
Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensynstas ved tiltak.
Høyspenningsanlegget kan generere eletromagnetiske felt utover hensynssonen.
Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.

§ 8-1.17 Hensynssone – fare. Atomreaktor på Kjeller, H390_1
Det er ikke tillatt å etablere nye boenheter, skoler eller barnehager eller opprette eiendommer til disse formålene innenfor sonen. I reguleringsplan kan det åpnes for fradeling som har til hensikt å tilrettelegge for dekommisjonering av anlegget. Det er ikke tillatt å hensette objekter innenfor sonen slik at disse kan blokkere atomanleggets rømningsveier.

§ 8-1.18 Hensynssone – fare. Restriksjonsområde for nedlagt avfallsdeponi, H390_2
Innenfor området tillates ikke etablering av teknisk infrastruktur i form av vann-, avløps- og fjernvarmeledninger eller el- og telekabler. Etablering av infrastruktur for håndtering av overvann/sigevann og deponigass er tillatt.

Innenfor sonen kan det i områder som i kommuneplankartet er satt av til næringsvirksomhet, kombinerte formål eller bolig ikke gjennomføres tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, med unntak av de som eksplisitt er nevnt over.

§ 8-2 Soner med særlig angitt hensyn (pbl § 11-8 c)

§ 8-2.1 Hensynssoner med særlig hensyn til friluftsliv, H530_1 – H530_21
Retningslinjer: innenfor områder angitt som hensynssone friluftsliv er det viktige natur-, opplevelses- og nærmiljøverdier, og området skal derfor sikres og tilrettelegges som et lett tilgjengelig frilufts- og nærmiljøområde. Det skal ikke tillates tiltak som er til hinder for allmenn ferdsel etter allemannsretten eller bruk som rekreasjonsområde, og skjøtselen må ha som mål å opprettholde kulturlandskapet med naturlig vegetasjon og fauna. Bruken skal hensynta dyrehold og beitedyr i de deler av området hvor dette er aktuelt.

§ 8-2.2 Hensynssone med særlig hensyn til grønnstruktur, H540_1
Retningslinjer: ved detaljregulering innenfor hensynssonen H540_1 skal det søkes etablert en sammenhengende grønnstrukturforbindelse fra øst til vest gjennom området, som skal inngå som del av et framtidig grøntbelte rundt Lillestrøm.

§ 8-2.3 Hensynsoner med særlige hensyn til naturmiljø; raviner, H560_1 – H560_121
Retningslinjer: Innenfor hensynssonen er det raviner i marin leire. Dette er en trua naturtype med geologisk verdi, og med betydning for biologisk mangfold og klimatilpasning. Oppføring av bygninger og anlegg eller vesentlige terrenginngrep er ikke tillatt innenfor byggegrensen til ravinen jf. § 1- 6.3 byggegrense mot raviner. Se også § 1-15.1 og § 1-15.2.

Ved utgraving, oppfylling, steinsetting, etablering av vei, gang-sykkelvei, eller hogst i en ravine, skal det kunne dokumenteres at eiendommens miljøverdier er kjent og hvordan disse blir ivaretatt.

§ 8-2.4 Hensynssoner med særlig hensyn til kulturmiljø: H570_1 – H570_59
Retningslinjer: innenfor området angitt som hensynssone bevaring av kulturmiljø, må det tas særlig hensyn til bevaring av kulturhistoriske spor som anlegg/installasjoner, bygningsmiljø og kulturlandskap. Ved behandling av plan- og byggesaker eller andre tiltak skal hensyn til kulturmiljø vektlegges.

Tiltak i hensynssonen skal sendes regional og lokal kulturminnemyndighet for uttalelse. Det skal ikke tillates rivning av bebyggelse eller gis tillatelse til større bygge- og anleggstiltak før de kulturhistoriske verdiene er nærmere kartlagt og sikret.

H570_1: området innenfor hensynssonen er et kulturmiljø av nasjonal interesse, registrert i Riksantikvarens NB-register. Innenfor området skal det vises særlige hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling, slik at de kulturhistoriske verdiene ikke svekkes eller forsvinner. Tiltak i hensynssonen skal sendes regional og lokal kulturminnemyndighet for uttalelse.

H570_2 - H570_4:
Områdene er valgt ut som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA). De skal forvaltes slik at landskapets karakter som beskrevet i rapporten Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Akershus, opprettholdes og styrkes. Tiltak i sonen skal sendes regional og lokal kulturminnemyndighet for uttalelse.

§ 8-3 Hensynssoner som er båndlagt (pbl § 11-8, 3.ledd. bokstav d)

§ 8-3.1 Områder båndlagt etter plan- og bygningsloven, H710_1 – H710_4, samt ved Asakskredet

Områdene H710_1 – H710_4 er regulert til bevaring/båndlagt i reguleringsplan.

Innenfor båndleggingssone H710_5 for byggeforbud ved Asakskredet er det byggeforbud etter PBL § 28-1. Tiltak som kan påvirke stabiliteten i området kan ikke iverksettes før søknad som dokumenterer sikkerheten er godkjent og byggeforbudet er opphevet.

§ 8-3.2 Områder båndlagt etter lov om naturvern, H720_1 – H720_11
Områdene er vernet i medhold av lov om naturvern. Vernevedtak og ev. forvaltningsplan for det enkelte området gjelder.

Følgende områder er båndlagt etter vedtak i medhold av lov om naturvern:

- Hensynssone H720_1 Breimosen Naturreservat
- Hensynssone H720_2 Sørumsneset Naturreservat

- Hensynssone H720_3 Jølsen Naturreservat
- Hensynssone H720_4 Råsok Naturreservat
- Hensynssone H720_5 Kongsrudtjern Naturreservat
- Hensynssone H720_6 Nordre Øyeren Naturreservat
- Hensynsone H720_7 Mjøsjødalen naturreservat
- Hensynsone H720_8 Flaen naturreservat
- Hensynsone H720_9 Holmen naturreservat
- Hensynsone H720_10 Stilla og Brauterstilla naturreservat
- Hensynsone H720_11 Høgmåsan naturreservat

§ 8-3.3 Områder båndlagt etter lov om kulturminner, H730_1 – H730_20
Automatisk fredete kulturminner
Arealet er båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.

Fredete bygninger og anlegg
Tiltak på fredete bygninger og anlegg, utover vanlig vedlikehold, er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i et fredet kulturminne sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt utført. Alt vedlikehold må skje med tradisjonelle materialer og metoder, og større vedlikeholdsarbeider bør også meldes fra om. Alle tiltak som kommer i direkte berøring med eller ligger i nærheten av kulturminne eller kulturmiljø fredet etter kulturminneloven skal sendes kulturminneforvaltningen til uttalelse.

Informasjon: Sørum, Frogner gamle og Skedsmo middelalderkirker og middelalderkirkegårder er automatisk fredete. Innenfor middelalderkirkegård er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945.

§ 8-3.4 Områder båndlagt etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner, H735_1 – H735_2
Innenfor sonen gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» (Markaloven)

§ 8-3.5 Områder båndlagt etter energiloven, H740_1 – H740_2
Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Retningslinje: Det er varslingsplikt for sprengningsarbeid øvrig anleggsarbeid og skogsarbeid nærmere enn 30 m. målt horisontalt fra nærmeste strømførende linje. Se informasjon på https://www.statnett.no/om-statnett/vare-anlegg-i-drift/arbeid-nar-hoyspentanlegg/ og publikasjonen «Anleggsmaskiner og elektriske anlegg».

§ 8-4 Hensynssoner for felles planlegging (pbl. § 11-8, bokstav e)

§ 8-4.1 Sone med krav om felles planlegging H810_1 - H810_4
I hensynssonene H810_1 i Lillestrøm by, og H810_2 på Strømmen som omfatter framtidig sentrumsformål, SF38, SF39 og SF42, skal samarbeides om kvartalsvis felles planlegging. I områder som naturlig henger sammen, eller som har behov for felles infrastruktur, kan kommunen kreve at samarbeidsområdet utvides til å omfatte flere kvartal. Det samme gjelder H810_3 på Hvam, og H810_4 som er område SF47 og SF48 på Strømmen

Kommunen kan etter en vurdering, tillate at enkeltgrunneiere fremmer forslag til reguleringsplan for et helt kvartal, når det kan dokumenteres seriøse forsøk på å få til et samarbeid om felles planlegging, i tråd med kommunens målsettinger for sentrumsutvikling.

Kapittel IX Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 9-1 Bestemmelsesområder for miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (pbl § 11-9.6)

§ 9-1.1 Bestemmelsesområder for boligfelt med særlige hensyn i Lillestrøm by #6_1 til #6_21
Innenfor disse områdene skal alle nye tiltak bidra til å videreføre eksisterende bebyggelsesstruktur. Med bebyggelsesstruktur menes her hvordan bygningene er plassert på eiendommen i forhold til vei eller gate.

Gesimshøyde skal ikke overskride 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. I områder der det må tas hensyn til flom jf. § 1-20, skal nødvendig heving av gulvnivå kunne legges til ved beregning av gesimshøyde.

For eneboliger og tomannsboliger skal garasje være frittstående, innvendige biloppstillingsplasser skal ikke være en del av husets 1.etasje/underetasje. For boliger i konsentrert småhusbebyggelse skal garasjer være i fellesanlegg.

I område # 6_2 og # 6_ 6 skal boligene ha flatt tak eller pulttak.
I øvrige områder skal boligene ha saltak eller valmtak.

I område # 6_9 (kun i Odalsgata) og # 6_ 20 kan bygningene ha mur/pusset mur som hovedmateriale i fasaden.

I område # 6_4 og # 6_ 6 kan bygningene ha platekledning som hovedmateriale i fasaden, i tillegg til tre.

I øvrige områder skal bygningene ha tre som hovedmateriale i fasaden.

§ 9-1.2 Bestemmelsesområder for stille områder #6_22 til #6_29.
Områdene omfatter kirkegårder og viktige tettstedsnære friluftslivsområder som er lite påvirket av støy. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen, skal søkes lokalisert og utformet slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes. Kollektiv-, gang- og sykkel- eller trafikksikkerhetstiltak som ikke endrer støyforholdene vesentlig i stille soner vil kunne gjennomføres uten samtidig utbedring av støyforholdene.

Kapittel X Vedlegg

a) Byromsnorm for sentrumsområder
b) Temakart - Indre sone og ytre sone
c) Temakart - Parkeringsbestemmelsessoner
d) Temakart - Støybestemmelsessoner
e) Holdningsklasser for avkjørsler
f) Konsesjonsområde for fjernvarme
g) Restriksjonsområde ved Kjeller flyplass
h) Geoteknisk rapport med presiseringer fra kommunen

i) Oversikt over eksisterende bolig- og fritidseiendommer i LNF-spredt bebyggelse (ikke vedlagt ennå, må på høring)
j) Oversiktsliste over bygninger med høy kulturminneverdi (VK1)

Kartvedlegg b), c), d), e) og f) finnes som temakart under kartlag *Temadata fra kommuneplan* på kommunens kartportal. På kartportalen vises den nøyaktige avgrensningen av sonene.

SEKSJONERING

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-25-0160 (Karianne Rytterager)
Vår referanse: 3713803/26064173
Bestilling: C3 2025-03-28 (6) 102

Dato
28.03.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
8395	8	28.5.2001	ERKLÆRING/AVTALE SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3205 LILLESTRØM	77	86	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2001/8395/8
Uthentet 2025-03-28 14:54

RETURNERES TIL:

NEAS Rådgivning as
Pilestredet 73 0354 Oslo
Postboks 5819 Maj. 0308 Oslo

TINGLYST
28 MAI 2001
NEDRE ROMERIKE HERREDSRETT
DAGBOKNR.: 8395

Begjæring om:
[X] Oppdeling i eierseksjoner
[ ] Reseksjonering

1. EIENDOMMEN

Kommunenr.	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0231	Skedsmo	77	86		

2. HJEMMELSHAVER(E)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer)	Navn	Ideell andel
970941711	Oslo Vest Apartment A.S	30968/37142
963720998	Gruner Boligstiftelse	6174/37142

Doknr: 8395 Tinglyst: 28.05.2001 Emb. 008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. BEGJÆRING

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 23.mai 1997 nr. 31) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal	S.-nr	For-mål	Brøk (teller)	Til-leggs-areal
1	b	427	b	13	b	438		25	b	776	b	37	b	819	b	49	b	714	b
2	b	441	b	14	b	410		26	b	532	b	38	b	819	b	50	b	714	b
3	b	427	b	15	b	374		27	b	776	b	39	b	638	b	51	b	661	b
4	b	427	b	16	b	776	b	28	b	811	b	40	b	638	b	52	b	1.169	b
5	b	441		17	b	532	b	29	b	924	b	41	b	819	b	53	b	1.111	b
6	b	427		18	b	776	b	30	b	924	b	42	b	819	b	54	b	1.111	b
7	b	410		19	b	776	b	31	b	717	b	43	b	734	b	55	b	1.169	b
8	b	374		20	b	532	b	32	b	717	b	44	b	661	b	56			
9	b	411		21	b	776	b	33	b	924	b	45	b	714	b	57			
10	b	350		22	b	776	b	34	b	924	b	46	b	714	b	58			
11	b	374		23	b	532	b	35	b	811	b	47	b	561	b	59			
12	b	443		24	b	776	b	36	b	734	b	48	b	561	b	60			

Sum tellere: 37.142 =nevner: 37.142

4. SUPPLERENDE TEKST

I feltet inntas rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i. Eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 1 AV 3
10.08 2000	for Oslo Vest Apartment AS Terje Heggedal	for Gruner Boligstiftelse Arvid Dahm Fredrik Hermansen

BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ RESEKSJONERING

5. EGENERKLÆRING

Undertegnede erklærer at

a) [X] seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
[ ] seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) [X] seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) [X] inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) [X] bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) [X] ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) [X] areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) [X] hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) [X] hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
[ ] boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
[ ] alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) [X] det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. TEGNINGER M.V.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydlig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. UNDERSKRIFTER

Sted, dato	Hjemmelshaver (§ 7og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/ registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
Oslo 10.08 2000	for Oslo Vest Apartment AS Terje Heggedal for Gruner Boligstiftelse Arvid Dahm Fredrik Hermansen	

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 2 AV 3
10.08 2000	for Oslo Vest Apartment for Gruner Boligstiftelse Terje Heggedal Arvid Dahm Fredrik Hermansen	BEGJÆRING OM OPPDELING I EIERSEKSJONER/ REESEKSJONERING

8. STYRETS SAMTYKKE M V VED RESEKSJONERING

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Dato, Sted	Underskrift

9. KOMMUNENS TILLATELSE TIL SEKSJONERING/RESEKSJONERING

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt
Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
77	86			Skedsmo **kommune**

Dato	Stempel og underskrift
10.05.01	Skedsmo kommune teknisk sektor v/plansjef SKEDSMO KOMMUNE Plansjefen

DATO	PARTENES UNDERSKRIFTER	SIDE 3 AV 3
10.08 2000	for Oslo Vest Apartment AS for Gruner Boligstiftelse Terje Heggedal Arvid Dahm Fredrik Hermansen	BEGJÆRING OM OPPDELING I TILLEGGSEKSJONER/ RESEKSJONERING

FORENKLET SITUASJONSKART

SKEDSMO KOMMUNE

Oppmålingsseksjonen

N

Gnr/Bnr: 77/86 Areal: Ca.7060 m2

Adresse: Strømsveien 93,95,97

Eiendommene har ikke koordinatbestemte grenser Sign.: GR

CQ046-1-45 M 1:1000 Dato: 19/10/00 Kontr.:



Oslo den 10.08 2000
For Oslo Vest Apartment AS

Terje Heggedal

for Gruner Boligstiftelse

Arvid Dahm Fredrik Hermansen

TEGNFORKLARING TIL SITUASJONSKART

Skedsmo kommune

Oppmålingsseksjonen

Bygninger:



Igangsettingstillatelse

Byggesøknad

Byggegrense, byggelinje:

Byggegrense

Byggelinje

Eiendomsgrenser:

Innmålt grense:

Koordinatbestemt målebrev

Ikke innmålt grense:

Rekonstruert fra målebrev

Grense, midl. forretning

Grense, uten målebrev

Situasjon:

Skrå forstøtningsmur

Loddrett forstøtningsmur

Steingjerde

Annet gjerde

Hekk

Alle´

Veisituasjon:

Veikant

Avkjørsel

Veikant mot veiareal

Kantlinje, gang- og sykkelvei

Traktorvei

Sti

Vann- og avløpsledninger:

Skedsmo kommune tar forbehold om beliggenhet og høyder på vann- og avløpsledninger.

<dim> VL — Vannledning

<dim> A + P/F (privat/felles) — Avløpsledning

<dim> S++ — Spillvannsledning

<dim> OV — Overvannsledning

Kumlokk

Fallretning på ledning

Ledningsdata, elektrisitet:

Strømledning, hengende

El-kabel

Fordelingsskap

Trafo i stolpe

Nettstasjon kiosk

Stolpe

Fastmerker:

Nivellementfastmerke

Stamnett,landsnett punkt

Fastmerke/GPS-punkt

Diverse:

Idrettsanlegg, linje

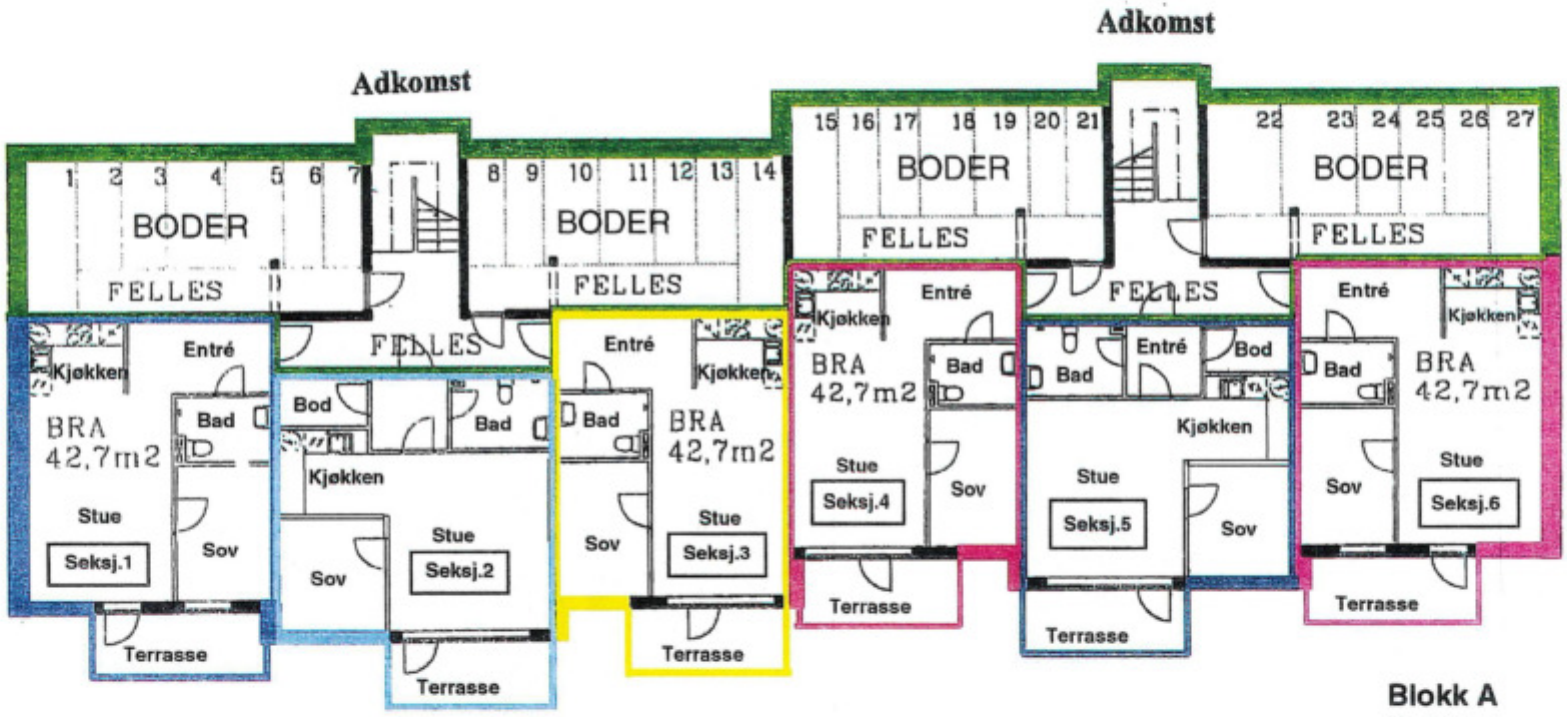
Jernbane, spormidt

Flyplass

Grense mellom økonomisk og teknisk kartverk

NB! **Situasjonskartet viser ikke flateregulering!**
Reguleringsplan må bestilles separat.
Situasjonskartet er gyldig 1 - ett - år fra utstedelsesdato.

Attestert kopi av dok.nr. 2001/8395/8
Uthentet 2025-03-28 14:54
Kartverket



Blokk A
U.etg.

Oslo den 10.08.2000

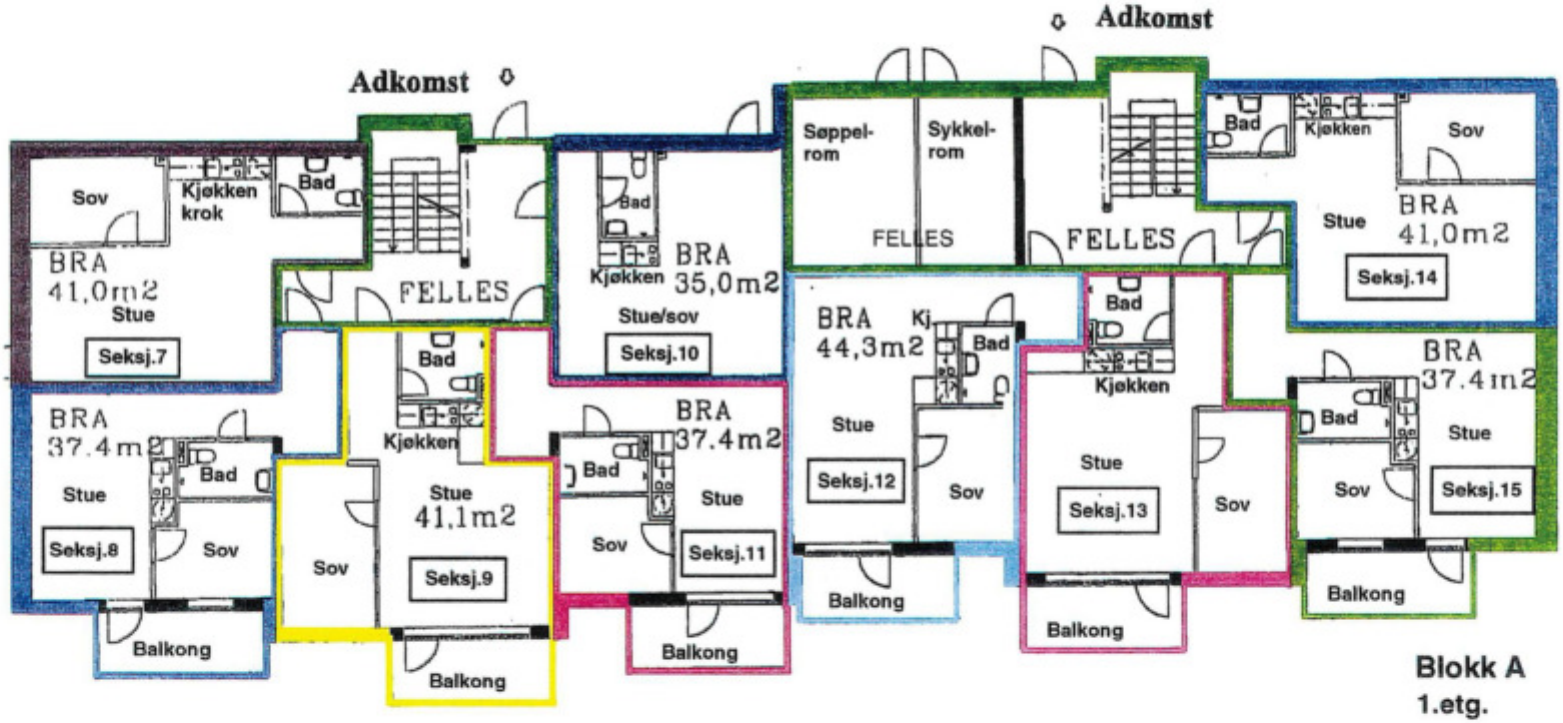
For Gruner Boligstiftelse

Arvid Dahm Fredrik Hermansen

For Oslo Vest Apartment A.S

Terje Heggedal

Attestert kopi av dok.nr. 2001/8395/8
Uthentet 2025-03-28 14:54
Kartverket



Blokk A
1.etg.

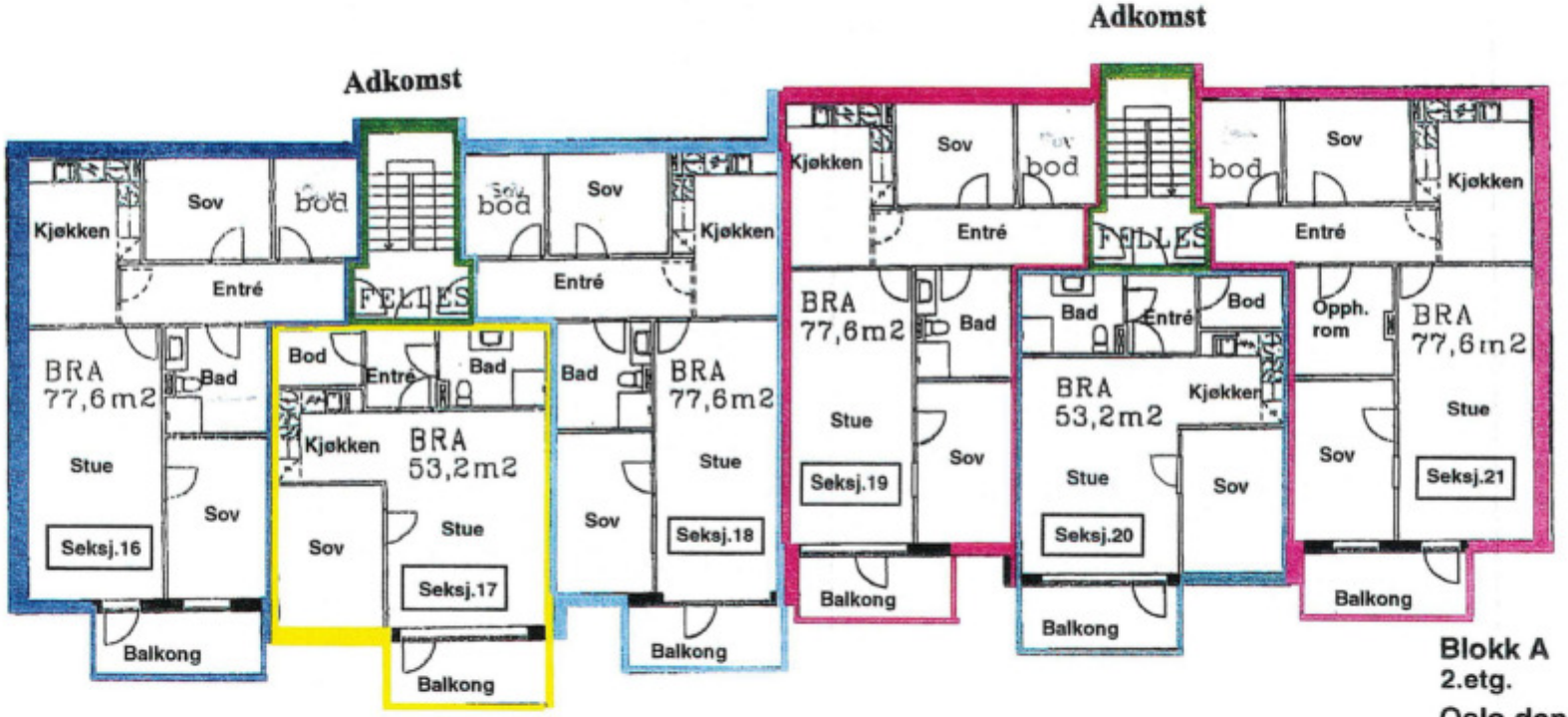
Oslo den 10.08.2000
For Oslo Vest Apartment A.S

For Gruner Boligstiftelse

Arvid Dahm **Fredrik Hermansen**

Terje Heggedal

Side 8 av 14
Attestert kopi av dok.nr. 2001/8395/8
Utheniet 2025-03-28 14:54
Kartverket



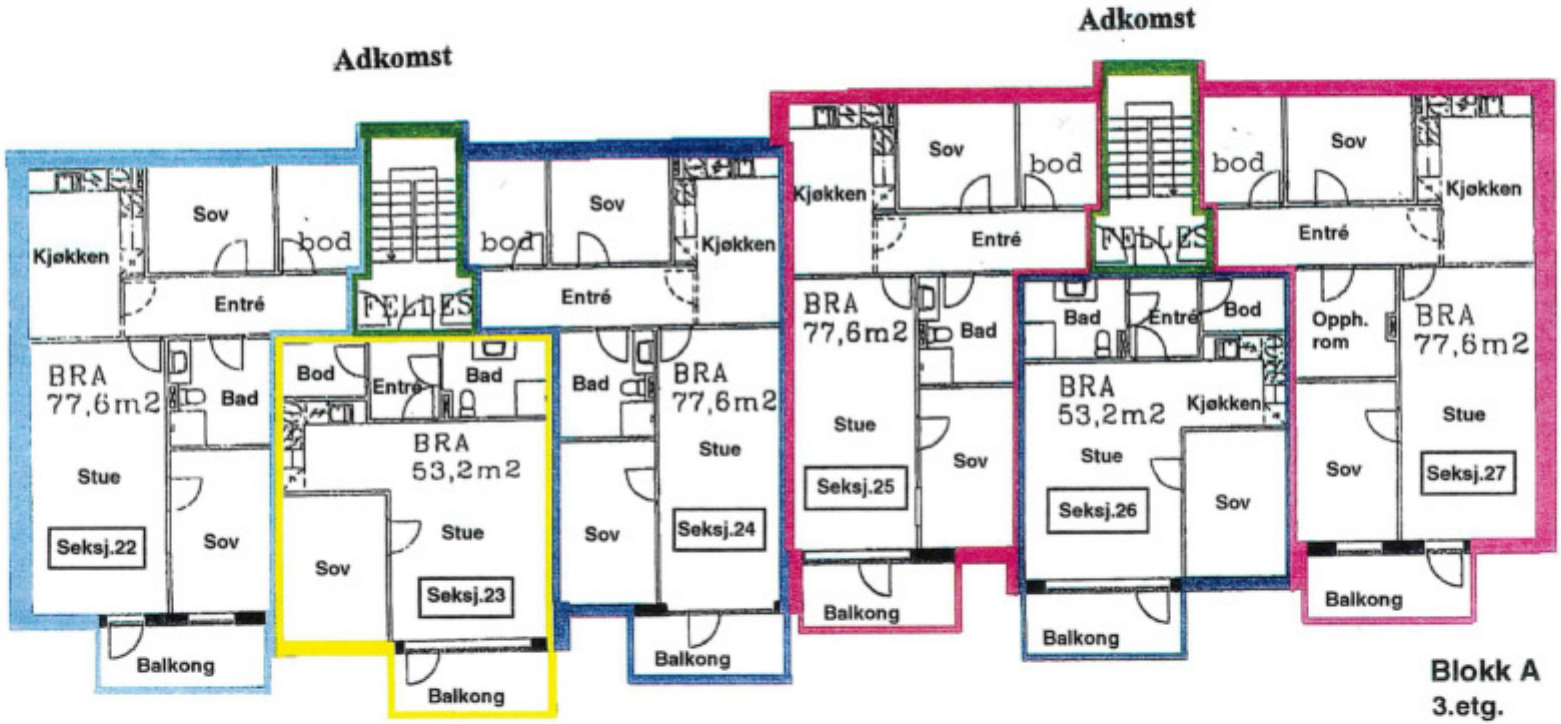
Blokk A
2.etg.

Oslo den 10.08.2000
For Oslo Vest Apartment A.S

For Gruner Boligstiftelse

Arvid Dahm Fredrik Hermansen **Terje Heggedal**

Side 9 av 14
Attestert kopi av dok.nr. 2001/8395/8
Uthentet 2025-03-28 14:54
Kartverket



Blokk A
3.etg.

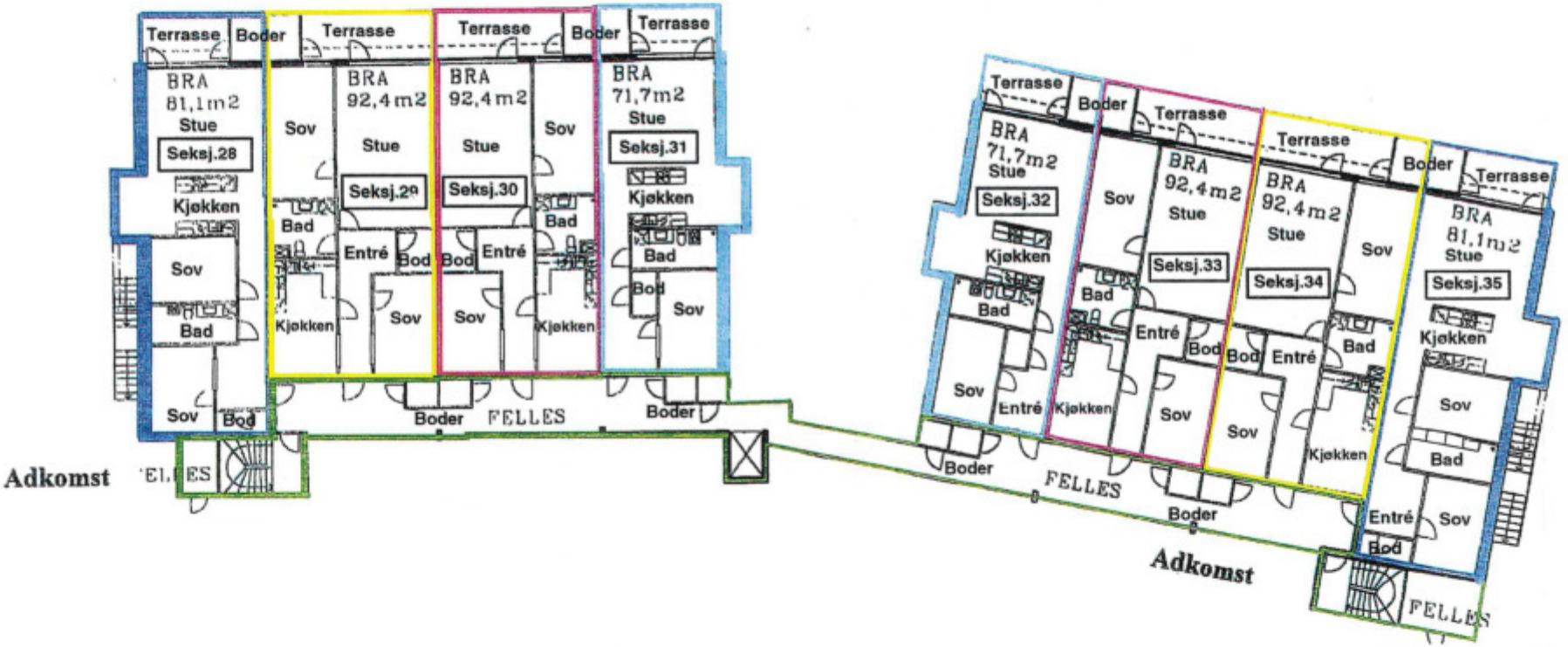
Oslo den 10.08.2000
For Oslo Vest Apartment A.S

For Gruner Boligstiftelse

Arvid Dahm Fredrik Hermansen

Terje Heggedal

Attestert kopi av dok.nr. 2001/8395/8
Uthentet 2025-03-28 14:54
Kartverket



Blokk B og C
1.etg.

Oslo den 10.08.2000
For Oslo Vest Apartment A.S

For Gruner Boligstiftelse

Arvid Dahm **Fredrik Hermansen**

Terje Heggedal

Side 11 av 14
Attestert kopi av dok.nr. 2001/8395/8
Uthentet 2025-03-28 14:54
Kartverket



Blokk B og C
2.etg.

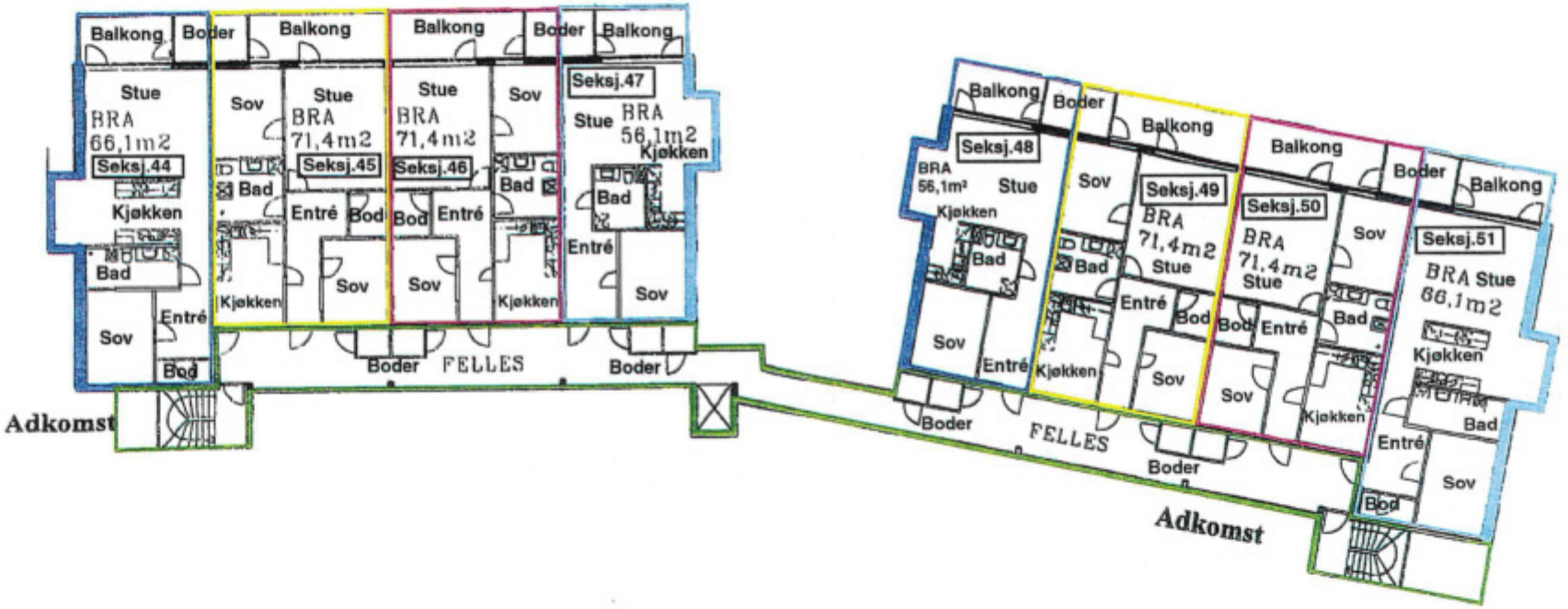
Oslo den 10.08.2000
For Oslo Vest Apartment A.S

For Gruner Boligstiftelse

Arvid Dahm **Fredrik Hermansen**

Terje Heggedal

Attestert kopi av dok.nr. 2001/8395/8
Uthentet 2025-03-28 14:54
Kartverket



Blokk B og C
3.etg.

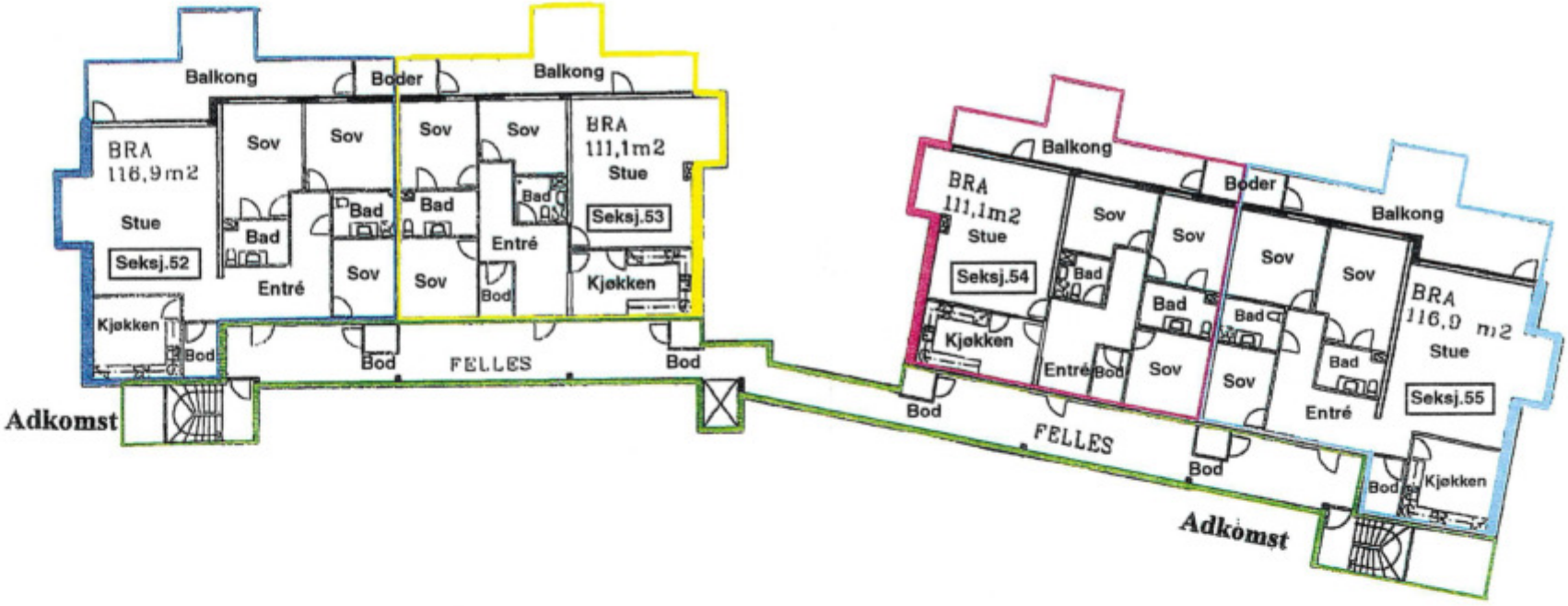
Oslo den 10.08.2000
For Oslo Vest Apartment A.S

For Gruner Boligstiftelse

Arvid Dahm Fredrik Hermansen

Terje Heggedal

Attestert kopi av dok.nr. 2001/8395/8
Uthentet 2025-03-28 14:54
Kartverket



Blokk B og C
4.etg.

Oslo den 10.08.2000
For Oslo Vest Apartment A.S

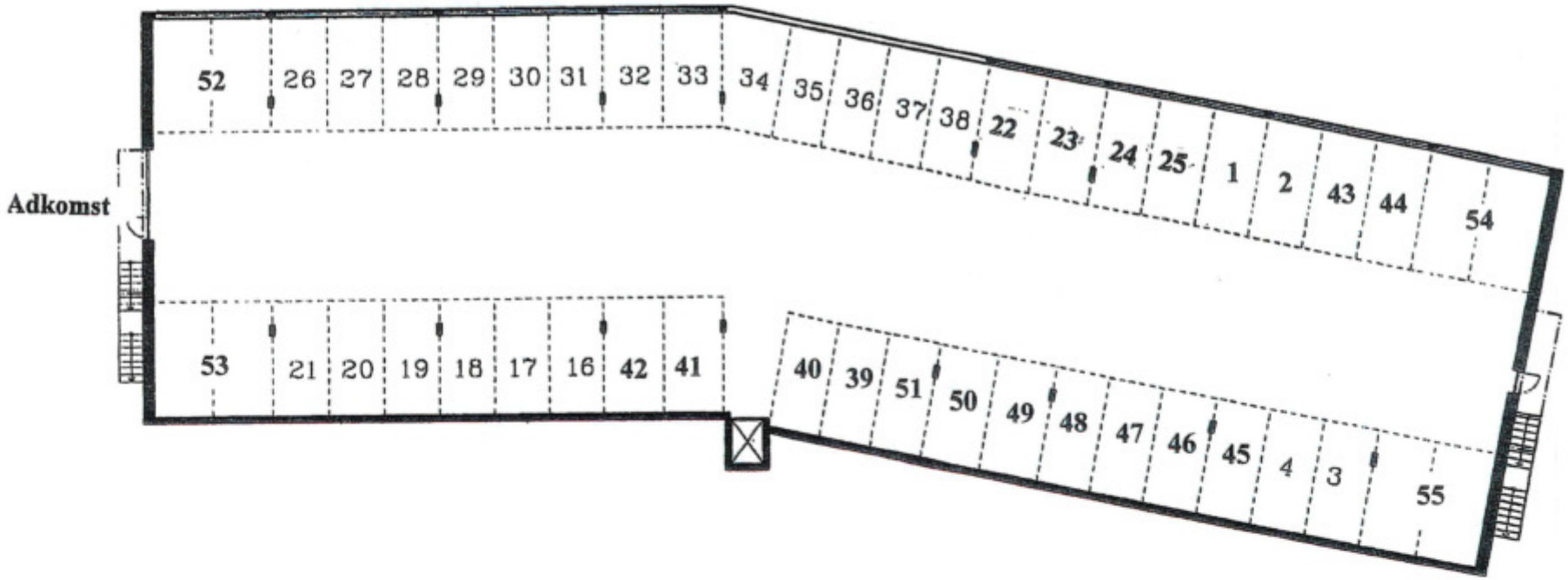
For Gruner Boligstiftelse

Arvid Dahm Fredrik Hermansen

Terje Heggedal

Fellesgarasjeplan Blokk B og C

Garasjeplassene er nummerert med seksjonsnummer som tilleggsareal til seksjonene



Blokk B og C
U.etg.

Oslo den 10.08.2000
For Oslo Vest Apartment A.S

For Gruner Boligstiftelse

Arvid Dahm Fredrik Hermansen **Terje Heggedal**

Attestert kopi av dok.nr. 2001/8395/8
Uthentet 2025-03-28 14:54
Kartverket

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:
Strømsveien 97A
Gnr. 77 Bnr. 86 Snr. 26 i Lillestrøm kommune

Oppdragsnummer:
24-25-0160

Meglerforetak: NERO Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Jan Erik Ellefsrud
Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 46 42 03 00
E-post: janerik.ellefsrud@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