PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

NANNESTADGATA 2 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

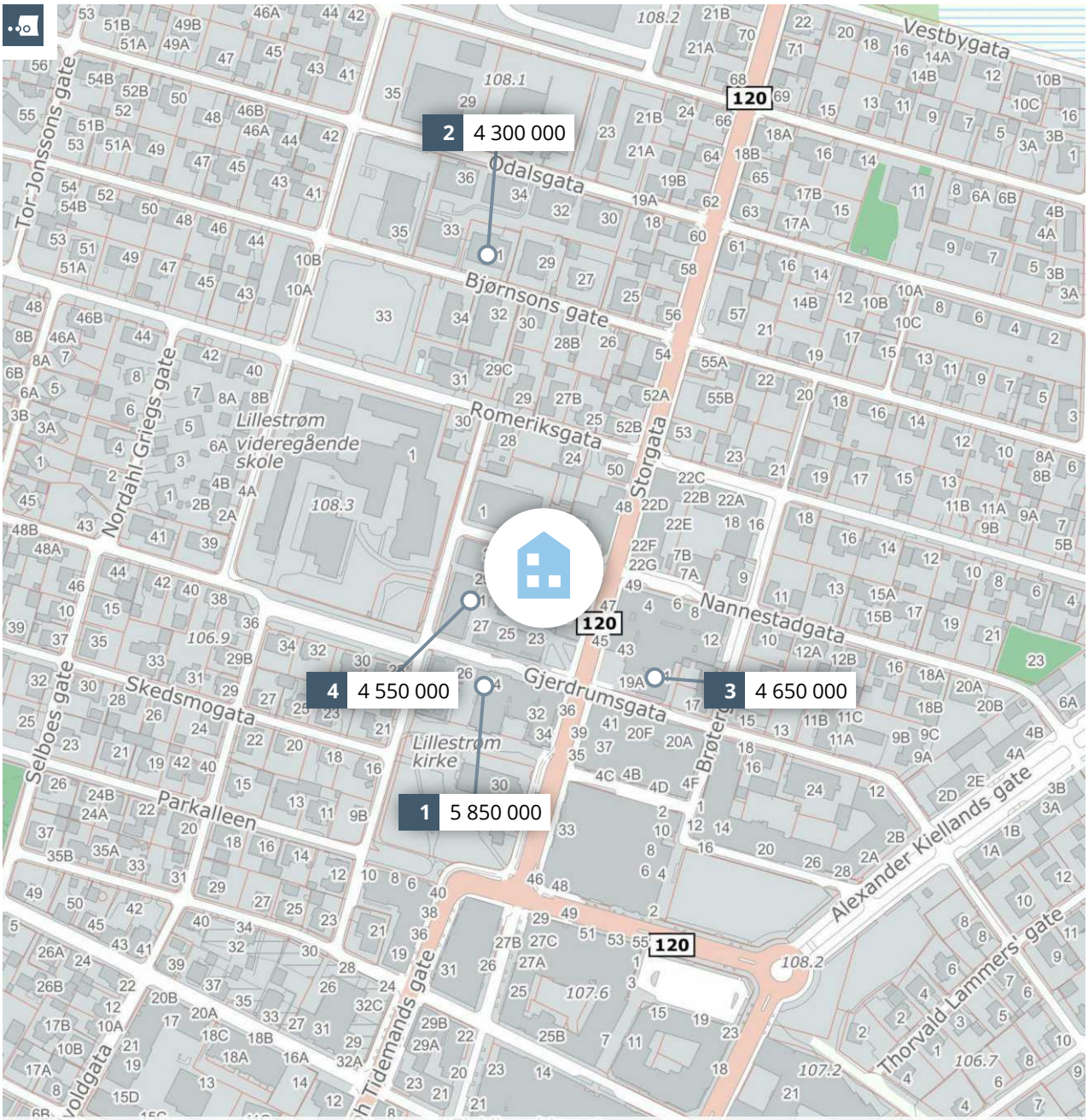
Informasjon fra forretningsfører - sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

NANNESTADGATA 2 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 02.10.2026

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: Lars Espen Storebø.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Nannestadgata 2 C, 2000 LILLESTRØM

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2017

GNR 81 BNR 294 FNR 0 SNR 35 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Volla 11

Verdivurdert til

4 490 000

0	4 490 000	84 717
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	53 m²	5 m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Byggeår						2017

Fellesutgifter	3 182
Formue	7 212
Soverom	1
Etasje	4

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Gjerdrumsgata 24				26.08.2026	5 250 000	**5 850 000**	0	5 850 000	**94 355**
	62 m²	2017	3. etg	2 sov						
2	Bjørnsons gate 31				11.03.2026	4 500 000	**4 300 000**	0	4 300 000	**74 138**
	58 m²	2005	2. etg	1 sov						
3	Gjerdrumsgata 21				15.10.2025	4 500 000	**4 650 000**	0	4 650 000	**93 000**
	50 m²	2020	2. etg	1 sov						
4	Gjerdrumsgata 31				27.01.2026	4 900 000	**4 550 000**	0	4 550 000	**85 849**
	53 m²	2017	2. etg	1 sov						

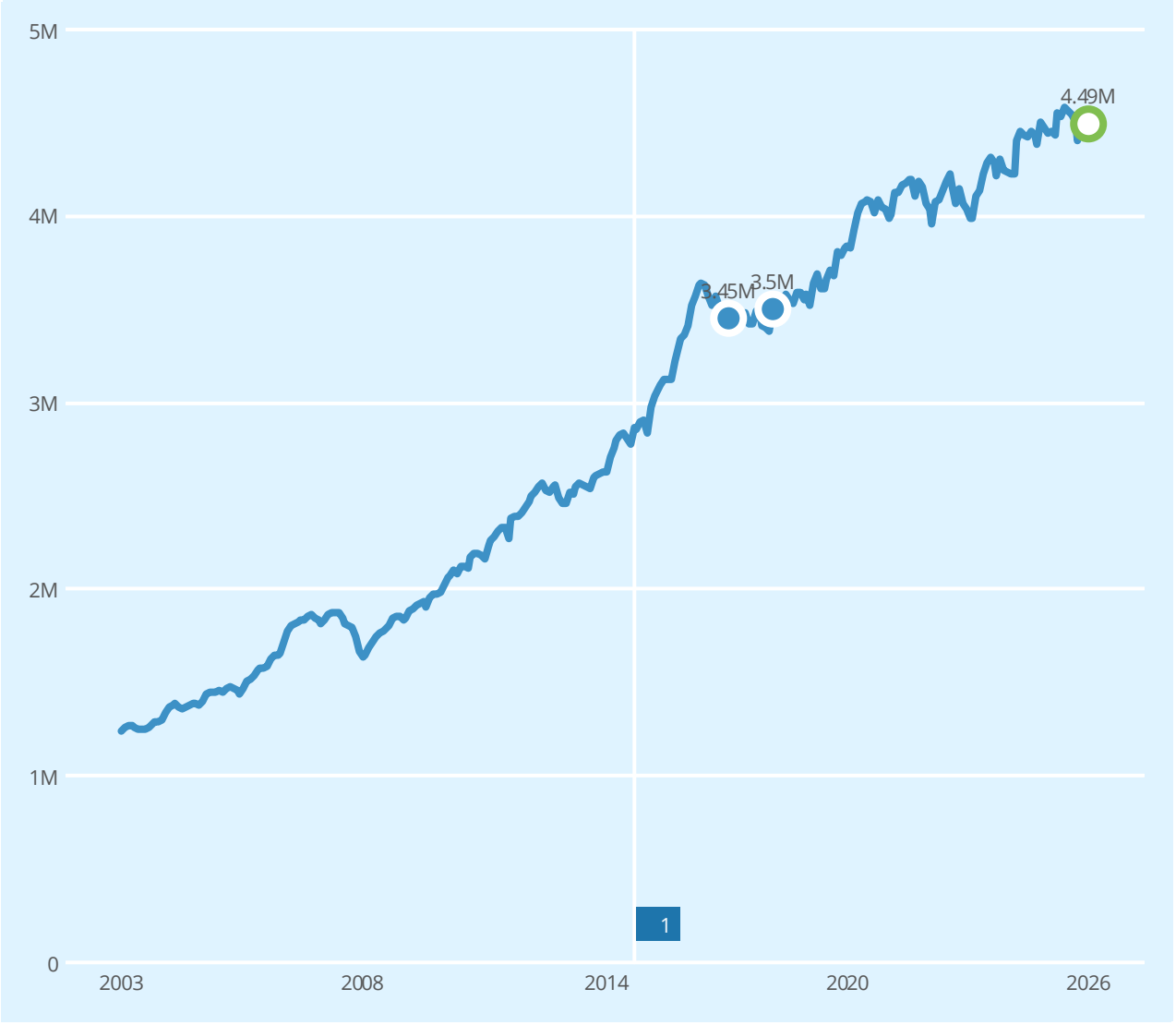
Velkommen til Nannestadgata 2C - en pen og innbydende 2-roms selveierleilighet i 4. etasje, midt i Lillestrøm. Her får du en lettstelt bolig med heisadkomst, praktisk planløsning og en romslig balkong.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
11.01.2019	23.01.2019	04.03.2019	3 700 000	3 500 000	0	3 500 000
20.12.2017		20.12.2017	-	3 450 000	-	3 450 000

Leiligheter til salgs i Volla 11 grunnkrets nå

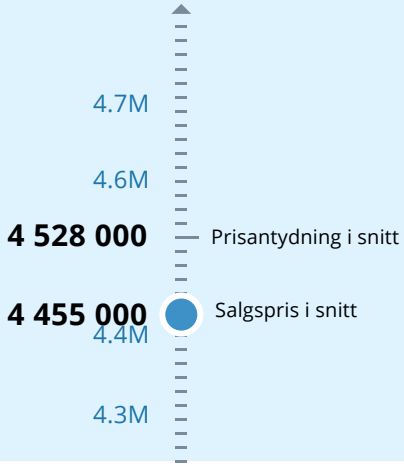
2
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
120
dager

Leiligheter solgt i Volla 11 grunnkrets siste 6 mnd

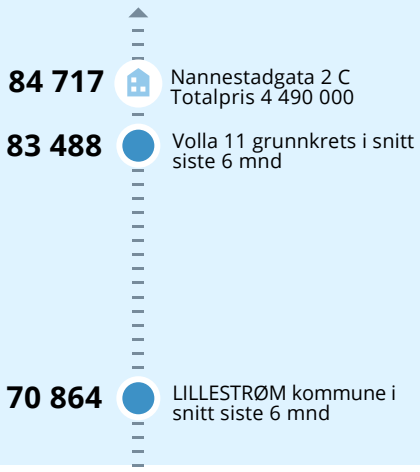
10
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
17
dager

for 1.6% under prisantydning

Analyse m²-priser



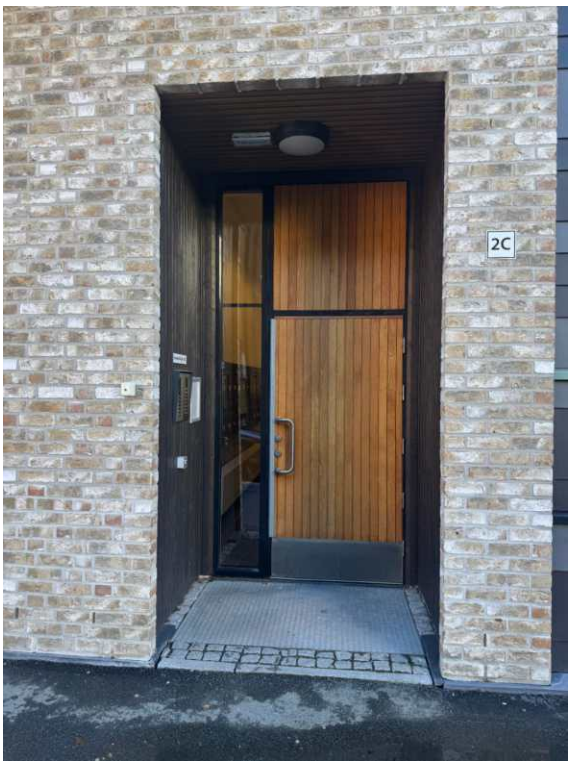
Tilstandsrapport

Nannestadgata 2 C , 2000 LILLESTRØM

LILLESTRØM kommune

gnr. 81, bnr. 294, snr. 35

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 10.09.2026 **Rapportdato:** 18.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14283-2172 **Eiendomsverdi ref nr:** ND3878

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

RAMSTAD TAKST

MESTER

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets takstforetak, med om lag 1000 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 700 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 90 000 tilstandsrapporter på bolig. Det gir en unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

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

Norsk takst arbeider for en tryggere og mer oversiktlig boligomsetning, og har en sentral rolle i utviklingen av standarder, regelverk og faglige prinsipper både i og utenfor Norge. Organisasjonen representerer bransjen i den europeiske organisasjonen TEGOVA, noe som bidrar til at takstingeniører og bygningssakkyndige i Norge tidlig kan tilpasse seg nye krav og bransjetrender. Norsk takst bidrar også i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for at lover og regler skal styrke forbrukernes trygghet i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



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

RAMSTAD TAKST

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har 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

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2017

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med flatt tak. Yttervegger i betong med utfyllende stenderverk i tre, utvendig kledd med tegl og bordkledning.
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.

Bygningsmassen, som sameiet ansees ansvarlig for, vil ikke bli gitt tilstandsgrad. Tilstand av sameiets bygningsmasse og eventuelt utarbeidet vedlikeholdsrapport kan gis ved kontakt til styret.

Utvendig vedlikehold i boligsameier og borettslag er normalt en oppgave som tas hånd om av boligsameiet/borettslaget og det følges en fastsatt vedlikeholdsplan.

INNVENDIG Gå til side

Gulvet er parkett.
Veggene og himlingene har malte, glatte flater.
Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Det er malte, glatte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er oppgitt som annet.
Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen. Det er ikke registrert avvik eller merknader knyttet til bad/våtrom i den foreliggende dokumentasjonen.
Veggene er flislagte, og himlingen er malt innvendig.
Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på ca. 30 mm.
Våtrommet har skjult vanntett sjikt av membran/smøremembran på vegg og gulv, plastsluk og en høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på ca. 30 mm.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har balansert ventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da røropplegg og fast innredning hindret egnet tilgang for hulltaking.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i kompositt.
Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Innvendige avløpsrør er av plastrør.
Det er balansert ventilasjon.
Det er sentral varmtvannsberedning.
Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme.
Varmen fordeles i boligen med vannbåren gulvvarme på bad og radiatorer.
Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Sikringsskap med automatsikringer.

Boligen har brannslukkingsapparat, sprinkleranlegg og røykvarsler.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

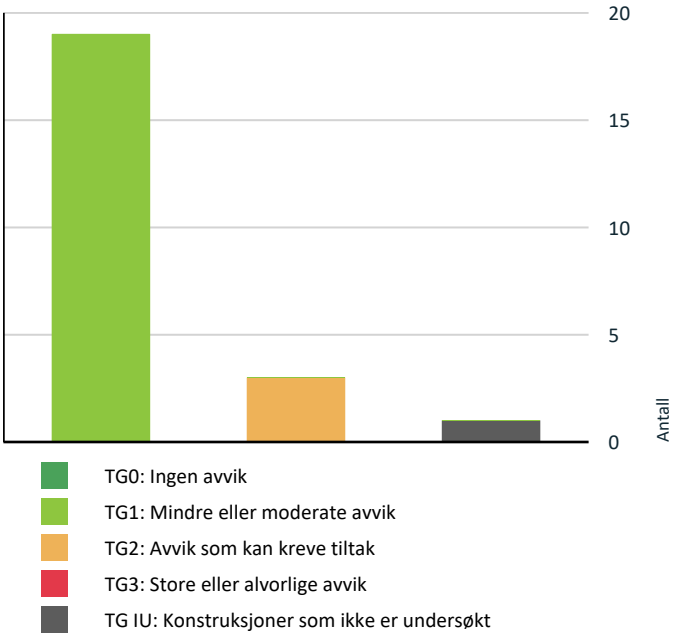
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier har ikke bebodd boligen og den har vært utleid siden ble kjøpt, har derfor lite kjennskap til eiendommen. Eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Ytterdører - 1 Gå til side

Innvendig > Overflater - gulv Gå til side

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2017

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduene er malte og har 2-lags isolerglass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Det er malt balkongdør i tre med 2-lags isolerglass.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

Ytterdøren er en brann- og lydklassifisert entrédør.

Vurdering av avvik:

• Ytterdøren går mot dørkarm ved åpning/lukking.

Konsekvens/tiltak

• Dette kan medføre økt slitasje på dør og karm samt redusert funksjon over tid.

• Ytterdøren anbefales justert slik at den åpnes og lukkes uten å gå mot dørkarmen.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Det er balkong på 15 m² med utgang fra stue/kjøkken.

INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvet er parkett.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist stedvis slitasje på parkettgulv.

Konsekvens/tiltak

• Slitasjen er i hovedsak av kosmetisk betydning, men kan påvirke gulvets utseende og overflate over tid.

• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Ved ønske om forbedret utseende kan parketten slipes og overflatebehandles. Enkelte skadde/slitte områder kan eventuelt utbedres lokalt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Veggene og himlingene har malte, glatte flater.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillet og de bærende konstruksjonene er av betong.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er malte, glatte innvendige dører.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon er oppgitt som annet.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen. Det er ikke registrert avvik eller merknader knyttet til bad/våtrom i den foreliggende dokumentasjonen.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er flislagte, og himlingen er malt innvendig.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Våtrommet har flislagt gulv med vannbåren varme og fall mot sluk på ca. 30 mm.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har skjult vanntett sjikt av membran/smøremembran på vegg og gulv, plastsluk og en høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen på 30 mm.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader, svelling eller lignende på innredning.

Konsekvens/tiltak

• Mindre skader eller svelling på innredning har begrenset betydning, men kan indikere begynnende fuktpåvirkning og kan utvikle seg over tid.

• Det anbefales å følge med på utviklingen og utbedre mindre skader ved behov.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har balansert ventilasjon.

4. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er ikke foretatt, da røropplegg og fast innredning hindret egnet tilgang for hulltaking.

Vurdering av avvik:

• Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fronter og benkeplate i kompositt. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og er besiktiget i rørskap.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av plastrør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er sentral varmtvannsberedning.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Hovedenergikilden til oppvarmingen av boligen er fjernvarme. Varmen fordeles i boligen med vannbåren gulvvarme på bad og radiatorer.

⚠ Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999. Sikringsskap med automatsikringer.

Vurdering av avvik:

• Samsvarserklæring er ikke fremlagt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å forsøke å innhente og fremskaffe samsvarserklæring for utført elektrisk arbeid.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har brannslukkingsapparat, sprinkleranlegg og røykvarsler.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Samsvarserklæring er ikke fremlagt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å forsøke å innhente og fremskaffe samsvarserklæring for utført elektrisk arbeid.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

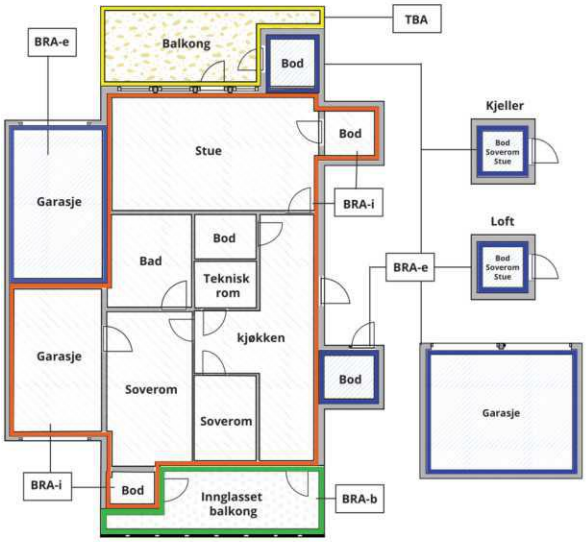
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	53			53	15
2. Etasje		5		5	
SUM	**53**	**5**			**15**
SUM BRA	**58**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré/gang, bad, stue/kjøkken, soverom, walk-in closet		
2. Etasje		Bod	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Undertegnede har ikke mottatt godkjente byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.9.2026	Olav Ramstad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	81	294		35	6029 m²	Eiendomsverdi	Eiet

Adresse
Nannestadgata 2 C

Hjemmelshaver
Tønnesen Kent Robin

Kommentar
Felleseie tomt

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	09.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Ramstad Takst
Bakåslia 11
1900 FETSUND

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 17.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillestrøm	Oppdragsnr.	24260342
Addresse	Nannestadgata 2 C		
Postnr.	2000	Sted	LILLESTRØM
Selgers navn	Kent Robin Tønnesen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 17.09.2026

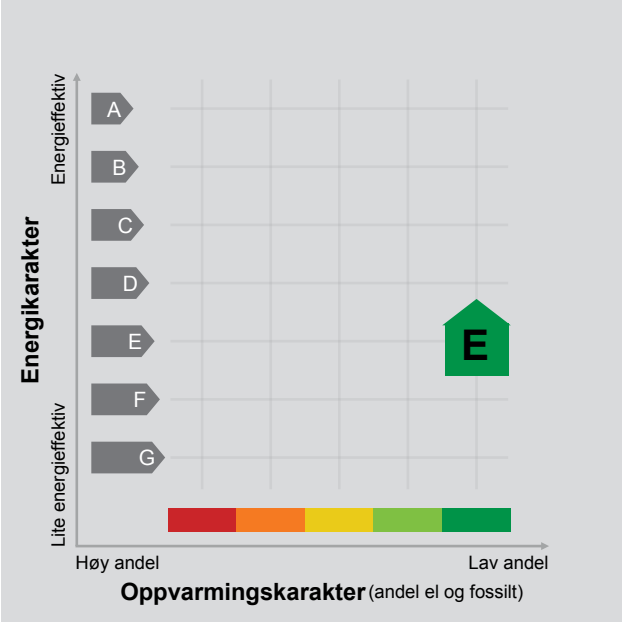
Signert av *Kent Robin Tønnesen*

Initialer selger:
K T

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Nannestadgata 2C
Postnummer	2000
Sted	LILLESTRØM
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	294
Seksjonsnummer	35
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300511476
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	97abe088-cc90-4923-b9af-e91f50873237
Dato	05.04.2024



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

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)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Luft kort og effektivt
- Montere urbryter på motorvarmer
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2017
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	55
Ant. etg. med oppv. BRA:	7
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nannestadgata 2C
Postnummer: 2000
Sted: LILLESTRØM
Kommune: Lillestrøm
Bolignummer: H0403
Dato: 05.04.2024 7:15:34
Energimerkenummer: 97abe088-cc90-4923-b9af-e91f50873237

Kommunenummer: 3205
Gårdsnummer: 81
Bruksnummer: 294
Seksjonsnummer: 35
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300511476

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 5: Tiltak utendørs

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

Tiltak 6: 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Nero Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Lillestrøm v/Didrik Hov
Postboks 1023, 2012 LILLESTRØM
E-post: didrik.hov@privatmegleren.no

Deres ref.: 24260342 . Vår ref.: 7740-1-035 Dato: 16.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Engebrets Promenade
Organisasjonsnr:	919698314
Seksjonseier:	Tønnesen, Kent Robin
Medeier:	
Leilighetsnummer:	035
Adresse:	Nannestadgata 2 C, 2000 LILLESTRØM
Seksjonsnummer:	35
Gnr.	81
Bnr.	294

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 3787734-1.3.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte seksjonseiere har kjøpt garasje i kjeller (ideel andel av næringsseksjon nr.17) Det forutsettes at garasjen følger ved salg. Garasjeandel er tinglyst i Gnr/Bnr 81/ 294 , seksjon nr. 179 til boligseksjonen. Felleskostnader for garasjen samt kostnad for strøm til el-bil plass kommer i tillegg. Det påløper administrasjonsgebyr, etter gjeldene prisliste, til forretningsfører ved registrering av eierskifte av garasje.
Energiavregning: Techem Norge AS Avregning av faktisk energiforbruk og evt. justering av akontobeløp skjer årlig mot innkrevd akontobeløp. Avregning & a-konto innkreving skjer via felleskostnader. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, eller e-post: kundeservice@techem.no
Selskapet har inngått kontrakt med OBOS Nøkkel for digitale nøkler Kollektivt bredbånd, ikke TV. Årsmøtet 2025 endret vedtekter med 2/3 flertall som krever enstemmighet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 181,85,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Fjernvarme akonto	815,00	
Felleskostnader likedelt	376,05	
Felleskostnader brøk	1 761,80	
Bredbånd	229,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets

legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	166,-
Fradragsberettigede kostnader:	0,-
Annen formue:	7 212,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Tea Grøndahl Linge pr. e-post: tea.linge@obos.no eller telefon: 22 98 89 33.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Thomas Hamm, e-post: engebretspromenade@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Nannestadgata 2C

Nabolaget Alexander Kiellands gt/Henrik Wergelands gate - vurdert av 66 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Godt voksne

SKOLER

Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	5 min 0.4 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	9 min 0.7 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	19 min 1.7 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 700 elever, 31 klasser	23 min 2 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	16 min 1.4 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	3 min 0.3 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	13 min 1.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillestrøm kirke Linje 100, 340	2 min 0.2 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	11 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	24 min 21.6 km
Oslo Gardermoen	26 min

BARNEHAGER

Sølepytten barnehage (1-5 år) 17 barn	3 min 0.2 km
Måsan barnehage (0-5 år) 54 barn	5 min 0.5 km
Volla barnehage (1-5 år) 170 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Lundkvartalet	2 min
Meny Lillestrøm	3 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	5 min
Boots apotek Lillestrøm	5 min
Lillestrøm Vinmonopol	4 min

SPORT

Lillestrøm videregående	3 min
Volla skole	7 min
Sterkere Trening	2 min
Lillestrøm Arena	7 min

«Etablert strøk, stille og rolig og samtidig sentrumsnært»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

—

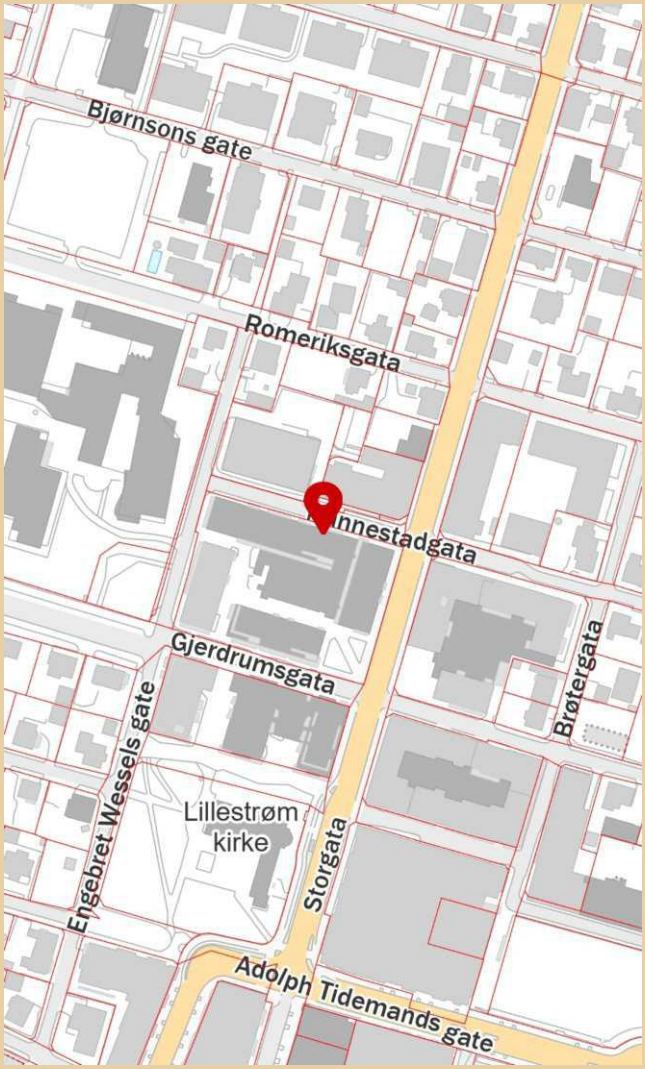
Støynivået
Lite støynivå 81/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7740
SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

27. april 2026 kl. 18:00, Folkets Hus, Storgata 38, Lillestrøm.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Oppgangskontakter

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Tea Linge er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7740 Årsregnskap 2025.pdf
2. 7740 Sameiet Engebrets Promenade.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Redegjørelse fra valgkomiteen

Valgkomiteen i år har vært Hildur Marøy Bolstad og Karin Ingebrigtsen, begge tidligere styremedlemmer.

I år er styreleder og ett styremedlem på valg for to år. Sittende varamedlemmer er valgt for ett år, er derfor også på valg i år. Siden det er nedfelt i Vedtektene for Sameiet at alle tillitsvalgte skal velges for to år unntatt representanten for Folkets Hus og Næring, velges også vararepresentantene for to år.

Når varamedlemmer holdes løpende orientert i styrearbeidet over tid kan de tre inn i styret ved forfall og straks gjøre nytte for seg. Slik kan varamedlemskapet også bidra til en å være god kilde for valgkomiteen å hente kandidater fra.

I år har valgkomiteen den luksus at det har meldt seg flere meget gode kandidater enn det er ledige verv. Vi appellerer likevel til damene om å gjenopprette kjønnsbalansen i styret til neste år.

Valgkomiteen har hatt samtaler enkeltvis med sittende styremedlemmer for å lodde hva de enkelte styremedlemmer mener er viktige egenskaper hos dem som velges inn.

Høsten 2017 flyttet de første beboerne inn i Engebrets Promenade. Garantiene som fanger opp dårlig håndverk og byggefeil er nå ute. Bygningenes behov for vedlikehold og reparasjoner øker. Ressursene våre må brukes der forfallet er nøkkel for videre forfall, og dette er ikke alltid det mest synlige. Det har derfor vært særlig viktig for valgkomiteen å forsterke styret med kandidater innenfor byggfaget. Kandidater med god kompetanse innenfor organisasjon og logistikk, med initiativ og gjennomføringsevne er også gull verdt. Sameiet vårt er heldig, for vi har slike folk blant oss som vil bidra.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Thomas Hamm

  Hei seksjonseiere og naboer i Engebrets Promenade.

  Jeg stiller meg til disposisjon for gjenvalg som styreleder.

  Siden 2018 har jeg vært aktivt styremedlem, og de siste fire årene som styreleder. Jeg ønsker å fortsette arbeidet med å ivareta og videreutvikle sameiet vårt. Gjennom disse årene har jeg opparbeidet god kjennskap til bygningsstrukturen, tekniske systemer, avtaler og leverandører. Min bakgrunn som daglig leder i flere private bedrifter, kombinert med autorisasjonsprogram i styrearbeid fra Styreforeningen, mener jeg gir et solid grunnlag for å lede styrearbeidet videre. Mine tre prioriteringer for kommende periode:

  1. Trivsel, boforhold og sikkerhet Helse, miljø og sikkerhet vil alltid være første prioritet. Jeg vil jobbe for at Engebrets Promenade fortsatt er et trygt og godt sted å bo for alle – gjennom åpen dialog, god informasjonsflyt og rask oppfølging av henvendelser.

  2. Planmessig vedlikehold Vi har mottatt en sakkyndig rapport fra OBOS med konkrete vedlikeholdsanbefalinger. Jeg vil sørge for at styret utarbeider en tydelig plan for gjennomføring

  av nødvendige tiltak, slik at vi tar vare på bygningsmassen og uteområdene våre på en forsvarlig og fremtidsrettet måte.

3. Bedre løsninger – kontrollerte kostnader. Jeg vil i samarbeid med styret, kontinuerlig se etter løsninger som gir bedre tjenester og drift for sameiet, samtidig som vi jobber aktivt for å holde fellesutgiftene på et forsvarlig nivå.

Jeg er motivert for å lede dette arbeidet videre og ber om deres tillit for en ny periode som styreleder.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Stene Tømmeraas Bergsløkken

  Jeg er kandidat til styret etter forsalg fra andre beboere og har både tid og interesse formå bidra.

  Viktige saker for meg:

  · Bedret bomiljø- integrere nye beboere også leietakere - arenaer for uformelle treff, fysisk årsmøte.

  · Begrense kortidsutleie- registrere dette for å følge lovens begrensninger.

  · Arbeide med forebyggende vedlikehold- planlegge for fremtidige utskiftinger.

  · Godt samarbeid mellom næringsseksjonene og boligseksjonene. Vi er i samme bygg.

  Mine nøkkelkvalifikasjoner:
  Operativ og strategisk ledererfaring innen eiendomsutvikling, produksjon, entreprenør og tekniske miljøer. Erfaring med konseptutvikling, resultatansvar, budsjettstyring, prosjektstyring, kontraktsforhandlinger, endringsprosesser, digitalisering og nye
  produksjonsmetoder. Bred erfaring med SHA/HMS, sterk på samarbeid og kommunikasjon, skaper resultater gjennom motiverte team.

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gunnar Ingi Hafsteinsson

  Jeg ønsker å bidra til at Engebrets Promenade er et godt sted å bo.

  Jeg er Utdannet Sommelier og har jobbet i restaurant-bransjen i 30. år
  Startet Lillé Vinbar AS i storgata 8A i sentrum av Lillestrøm i 2025.

  Verv:
  · Assisterende daglig leder og senere daglig leder Shippingklubben
  · Styreverv i den Islandske menigheten i Norge 2006 - 2012 kasserer i 4år.
  · Fungerende daglig leder 2021 - 2022 i Norske Selskab, sittet som representant for administrasjonen i styremøter fra 2021 - 2025

- May Britt Kjølen

  Jeg ønsker å bidra til at Engebrets Promenade er et godt sted å bo, nå og i fremtiden.

  Jeg er ikke redd for å si sin mening når jeg mener noe er galt, eller om husordensreglene ikke blir overholdt.

· Regnskapsfører i AF Gruppen Norge AS
· Styreleder/ regnskapsfører i Bjørnsonsgate 31 SE (sameie)
· 67 år og pensjonist, noe som gir tid til å bidra også på dagtid i Sameiet Engebrets promenade.
· Jeg har bred erfaring fra regnskap i større selskaper og sameier/ styreleder.

Sak 8

Oppgangskontakter

Valgkomiteen stiller ikke med kandidater til oppgangskontakter. Det overlates til Årsmøtet.

Sameiet har åtte oppgangskontakter. Det har vært

G25 Tom Antonsen,

G27 Sissel Moe,

G29 Tage Rosenberg,

G31 Perry Inge Orset,

N2A Trine Petterson Mørstad,

N2C Gisle Forseth,

S42 Line Ursula Helgar,

S44 Harald Marvin Ingebrigtsen

Roller og kandidater

Valg av 8 oppgangskontakt Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

Styrets årsrapport

Her er en oversikt over styrets aktiviteter og gjennomførte tiltak for perioden 1. mars 2025 til 12. april 2026, som kan presenteres på årsmøtet 27. april. Oversikten er basert på styreprotokoller og publisert informasjon.

Vedlikehold og Drift

Oppgradering av belysning:
Styret vedtok å bytte ut defekte lysarmaturer i garasjen med nye LED-løsninger fra LuxConsult AS for å spare strøm og møte nye EU-krav. Arbeidet ble ferdigstilt i juli 2025.

Garasjevask:
Gjennomført regelmessig vask av garasjen i mai og november 2025, samt planlagt for april 2026.

Fasade og ytre vedlikehold:
Det ble foretatt vurderinger av behov for fasadevask.
Sperre mot fordrøyningsfelt på takterrassen i Nannestadgata 2 ble satt opp i november 2025.
Utbedring av takluke i Nannestadgata 2A ble gjennomført etter tilbud fra Aarsrud Bygg.

Tekniske installasjoner:

Oppfølging og reparasjon av heiser etter kontroller fra Norsk Heiskontroll.

Gjennomgang av rapporter fra VVS og tilbud fra Bjerke VVS angående rør og avtrekk.

Utbedring av problemer med Smartly elbilladere.

HMS og Brannvern

Årlig kontroll: Gjennomført årlig kontroll av brannvernanlegget og sprinkleranlegget i desember 2025.

Sprinkleruhell: Håndtering av vannskade etter utløst sprinkleranlegg i Storgata 44 sommeren 2025, inkludert koordinering med Polygon for utbedring.

Skadedyr: Iverksatt tiltak mot rotter og mus etter befaring fra Rentokil i oktober 2025.

Nye rutiner: Utarbeidet faste retningslinjer for søknad om nedsenket himling og endring av sprinkelhoder.

Renovasjon og Avfall

Søppelsuganlegget: Omfattende arbeid med utbedring av lekkasje på rør under bakken i Gjerdrumsgata. Styret har hatt dialog med Envac og Lillestrøm kommune. Anlegget ble friskmeldt for full bruk i mars/april 2026.

Kildesortering: Implementert midlertidige løsninger med avfallsdunker fra ROAF under reparasjonsperioden.

Økonomi og Administrasjon

Budsjett: Vedtatt budsjett for 2026.

Kommunale gebyrer: Håndtert henvendelser og informert om fordeling av kommunale avgifter.
Digitalisering: Lagt til bodnummer på eiere i Vibbo for bedre oversikt.
Vedlikeholdsplan: Vurdert og innhentet tilbud på langsiktig vedlikeholdsplan fra OBOS.

Naboskap og Miljø

Dugnad: Gjennomført vårdugnad i april 2025.
Grøntanlegg: Oppfølging av oppgaver utført av Akershusgartneren for vedlikehold av uteområder.

Informasjon: Aktiv bruk av Vibbo for løpende informasjon til seksjonseierne om alt fra nøkkelbokser til fjernvarmevedlikehold.

SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE
ORG.NR. 919698314, KLIENTNR. 7740

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 570 990	5 907 804	6 662 000	6 629 042
Ladeinntekter elbil		19 929	85 079	0	0
Andre inntekter	3	2 335 684	0	60 000	60 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 926 602**	**5 992 883**	**6 722 000**	**6 689 042**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-49 350	-43 992	-44 000	-44 000
Styrehonorar	5	-350 000	-312 000	-312 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-19 685	-17 186	-18 720	-19 282
Forretningsførerhonorar		-262 015	-250 045	-263 550	-275 410
Konsulenthonorar		-98 965	-12 368	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-2 798 869	-1 921 258	-1 393 800	-1 413 084
Forsikringer		-1 031 217	-582 790	-667 200	-747 264
Kommunale avgifter	8	-710 597	-1 078 336	-1 380 000	-791 000
Energi/fyring	9	-1 151 092	-1 128 417	-1 150 000	-1 150 000
TV-anlegg/bredbånd		-429 650	-446 080	-476 320	-467 160
Andre driftskostnader	10	-1 000 688	-824 220	-866 800	-869 296
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 902 128**	**-6 616 691**	**-6 592 390**	**-6 146 495**
DRIFTSRESULTAT		**1 024 474**	**-623 808**	**129 610**	**542 546**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	48 083	48 495	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**48 083**	**48 495**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**1 072 557**	**-575 312**	**129 610**	**542 546**

Overføringer:		
Fra opptjent egenkapital:	0	-575 312
Til opptjent egenkapital:	1 072 557	0

SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE
ORG.NR. 919698314, KLIENTNR. 7740

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		30 666	7 829
Forskuddsbetalte kostnader		123 181	187 879
Energiavregning	12	1 246 428	0
Driftskonto OBOS-banken		1 435 588	649 351
Sparekonto OBOS-banken		1 144 310	1 541 007
SUM OMLØPSMIDLER		**3 980 174**	**2 386 066**
SUM EIENDELER		**3 980 174**	**2 386 066**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	2 086 567	1 014 010
SUM EGENKAPITAL		**2 086 567**	**1 014 010**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		163 371	153 356
Leverandørgjeld		1 730 235	586 227
Energiavregning		0	632 473
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 893 606**	**1 372 056**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 980 174**	**2 386 066**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm,03.03.2026
Styret i Sameiet Engebrets Promenade

Thomas Hamm/s/	Finn Tore Strand/s/	Vidar Bratberg/s/
Gisle Forseth/s/	Tone Laila Matssen/s/	Karin Ingebrigtsen/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. 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.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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.

SKATTETREKKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Elbil	11 500
Felleskostnader brøk bolig	4 786 268
Felleskostnader likedelt bolig	767 142
Felleskostnader likedelt næring	31 488
Felleskostnader brøk næring	301 044
Garasjeleie	275 940
Bredbånd	397 608
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 570 990**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Techem avregning kommunale avgifter 2024	1 501 298
Avregning elbil	30 634
Forsikringsoppgjør fra Protector	740 000
Viderefakturert komavg, fast gebyr vann og avløp 2021-2024	63 751
SUM ANDRE INNTEKTER	**2 335 684**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-49 350
SUM PERSONALKOSTNADER	**-49 350**

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-350 000
SUM STYREHONORAR	**-350 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-5 593

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-19 685
SUM REVISJONSHONORAR	**-19 685**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-4 607
Drift/vedlikehold VVS	-174 143
Drift/vedlikehold elektro	-589 554
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-780 575
Drift/vedlikehold heisanlegg	-339 968
Drift/vedlikehold brannsikring	-163 515
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-187 476
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-174 313
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-380 612
Kostnader dugnader	-4 106
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 798 869**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-83 127
Renovasjonsgebyr	-627 470
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-710 597**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-462 201
Fjernvarme	-679 534
Andre fyringskostnader	-9 357
SUM ENERGI / FYRING	**-1 151 092**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-600
Container	-1 264
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 813
Lyspærer og sikringer	-15 548
Vaktmestertjenester	-63 835
Renhold ved firmaer	-827 498
Andre driftskostnader	-45 755
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 593
Telefon, annet	-4 285
Bank- og kortgebyr	-5 540
Øreavrunding	41
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 000 688**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 253
Renter av sparekonto i OBOS-banken	42 783
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	490
Andre renteinntekter	1 556
SUM FINANSINNTEKTER	**48 083**

NOTE 12
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-3 632 354
SUM INNTEKTER	**-3 632 354**

KOSTNADER

Administrasjon	122 584
Fjernvarme	2 349 514
Strøm	234 370
Kommunale avgifter	2 172 313
SUM KOSTNADER	**4 878 781**

SUM ENERGIAVREGNING	**1 246 428**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 13
ANNEN EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV	**2025**	**2024**
Andel bolig	-1 604 718	-319 559
Andel garasje	108 770	28 122
Andel næring	-590 619	-722 573
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-2 086 567**	**-1 014 010**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- 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 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YSMLJ-DNLD4-8B1KS-80YF2-ZZGIH-DST4J

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-13 16:05:21 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Y5MLJ-DNLD4-8B1K5-80YF2-ZZGIH-DST4J

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 27.04.26
Selskapsnummer: 7740 **Selskapsnavn:** SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE

Organisasjonsnummer: 919698314
Møtet ble avholdt 27. april kl. 18:00, Folkets Hus, Storgata 38, Lillestrøm.

Antall stemmeberettigede som deltok: 53
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Tea Linge er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Sissel Moe og Anna Malou Bellås

> **Forslag til vedtak:**
> Sissel Elise Moe og Anna Malou Bellås er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 350 000.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Redegjørelse fra valgkomiteen

Valgkomiteen i år har vært Hildur Marøy Bolstad og Karin Ingebrigtsen, begge tidligere styremedlemmer.

I år er styreleder og ett styremedlem på valg for to år. Sittende varamedlemmer er valgt for ett år, er derfor også på valg i år. Siden det er nedfelt i Vedtektene for Sameiet at alle tillitsvalgte skal velges for to år unntatt representanten for Folkets Hus og Næring, velges også vararepresentantene for to år.

Når varamedlemmer holdes løpende orientert i styrearbeidet over tid kan de tre inn i styret ved forfall og straks gjøre nytte for seg. Slik kan varamedlemskapet også bidra til en å være god kilde for valgkomiteen å hente kandidater fra.

I år har valgkomiteen den luksus at det har meldt seg flere meget gode kandidater enn det er ledige verv. Vi appellerer likevel til damene om å gjenopprette kjønnsbalansen i styret til neste år.

Valgkomiteen har hatt samtaler enkeltvis med sittende styremedlemmer for å lodde hva de enkelte styremedlemmer mener er viktige egenskaper hos dem som velges inn.

Høsten 2017 flyttet de første beboerne inn i Engebrets Promenade. Garantiene som fanger opp dårlig håndverk og byggefeil er nå ute. Bygningenes behov for vedlikehold og reparasjoner øker. Ressursene våre må brukes der forfallet er nøkkel for videre forfall, og dette er ikke alltid det mest synlige. Det har derfor vært særlig viktig for valgkomiteen å forsterke styret med kandidater innenfor byggfaget. Kandidater med god kompetanse innenfor organisasjon og logistikk, med initiativ og gjennomføringsevne er også gull verdt. Sameiet vårt er heldig, for vi har slike folk blant oss som vil bidra.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Hamm

Følgende stilte til valg:
Thomas Hamm

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Stene Tømmeraas Bergsløkken

Følgende stilte til valg:
Stene Tømmeraas Bergsløkken

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Gunnar Ingi Hafsteinsson
May Britt Kjølen

Følgende stilte til valg:
Gunnar Ingi Hafsteinsson
May Britt Kjølen

8. Valg av Oppgangskontakter

Sameiet har åtte oppgangskontakter i året som har gått. Det har vært:

G25 Tom Antonsen,

G27 Sissel Moe,

G29 Tage Rosenberg,

G31 Perry Inge Orset,

N2A Trine Petterson Mørstad,

N2C Gisle Forseth,

S42 Line Ursula Helgar,

S44 Harald Marvin Ingebrigtsen

Ingen har frasagt seg vervet..

Innstilling
G25 Tom Antonsen,

G27 Sissel Moe,

G29 Tage Rosenberg,

G31 Perry Inge Orset,

N2A Trine Petterson Mørstad,

N2C Gisle Forseth,

S42 Line Ursula Helgar,

S44 Harald Marvin Ingebrigtsen

Oppgangskontakt (1 år)

Følgende ble valgt:
Tom Antonsen
Gisle Forseth
Line Ursula Helgar
Harald Marvin Ingebrigtsen
Sissel Moe
Trine Petterson Mørstad
Perry Inge Orset
Tage Rosenberg

Følgende stilte til valg:
Tom Antonsen
Gisle Forseth
Line Ursula Helgar
Harald Marvin Ingebrigtsen
Sissel Moe
Trine Petterson Mørstad
Perry Inge Orset
Tage Rosenberg

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 7740
SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 31. januar kl. 12:00 og lukker 3. februar kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/7740

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Informasjon om ekstraordinært årsmøte

Til alle seksjonseiere i Sameiet Engebrets Promenade

Det innkalles med dette til et ekstraordinært årsmøte. Bakgrunnen for at vi trenger å avholde årsmøtet er at vi ved forrige årsmøte ved en feil ikke valgte styremedlemmer fra næringsseksjonene og Folkets Hus.

Etter vedtektene skal styremedlemmene fra næring velges på lik linje som ordinære styremedlemmer, og det skal velges ett styremedlem fra Folkets Hus og ett fra øvrige næringsseksjoner.

For at styret formelt skal være fulltallig, og signeringsdyktig i forbindelse med signering av årsregnskapet for 2024, må det gjennomføres et ekstraordinært årsmøte for å formelt få registrert styremedlemmene fra næring i Foretaksregisteret.

Hvis noen seksjonseiere har spørsmål til årsmøtet eller bakgrunnen for dette kan styret kontaktes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Thomas Hamm velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Gisle Forseth og Oskar Lindøe (avdelingsleder i Fellesforbunde avd. 1) velges til å signere årsmøteprotokollen.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem næringsseksjon Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem næringsseksjon:

- Finn Tore Strand

  Representant for næringsseksjonene foruten Folkets Hus.
- Vidar Bratberg

  Representant for Folkets Hus.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 31.01.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.02.25
Selskapsnummer: 7740 **Selskapsnavn:** SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Styreleder Thomas Hamm velges som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Gisle Forseth og Oskar Lindøe (avdelingsleder i Fellesforbunde avd. 1) velges til å signere årsmøteprotokollen.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem næringsseksjon (kun 2 skal velges)

☐ Finn Tore Strand

☐ Vidar Bratberg

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

VEDTEKTER FOR
SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE
Sist endret i årsmøte 30. april 2020

§ 1
Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er Sameiet Engebrets promenade (heretter kalt Sameiet). Sameiet har til formål å ivareta seksjonseieren fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr 81, bnr 294. i Skedsmo kommune med fellesanlegg av enhver art.

Sameiet består av 170 boligseksjoner samt 9 næringsseksjoner i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 16.6.2017. Seksjon nr. 1 t.o.m. seksjon 170 er boligseksjoner, seksjon 171 til 179 er næringsseksjoner.

§ 2
Organisering av sameiet og råderett

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle husordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.
Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet med eventuelle tilleggsdeler og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. Styret fastsetter nærmere hvordan fellesarealene skal brukes. Se for øvrig § 19.

Gangareal gjennom kvartalet skal være tilgjengelig som offentlig gangareal/offentlig torg, og forvaltes i tråd med kommunale retningslinjer for slike.

Seksjonseierne har enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig sokner til disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring ved enstemmighet i årsmøtet. Fellesareal på taket over Folkets Hus-salen er reservert som fellesområde kun for boligseksjonene, jfr § 21

Bruksenheten 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. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragrafen, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseiernes bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig.

§ 3
Fellesutgifter

Fellesutgifter er alle kostnader ved eiendommens drift og vedlikehold som ikke gjelder den enkelte bruksenhet eller andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke. Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte seksjonseiere for deres andel av seksjonseiernes felles forpliktelser.

Styret fastsetter størrelsen på de akontobeløp som den enkelte seksjonseier av boligseksjonene og parkeringsseksjoner skal betale forskuddsvis pr. måned, og det kan opparbeides nødvendig vedlikeholdsfond for å sikre nødvendig likviditet for å ivareta Sameiets forpliktelser. Innbetalinger til fondet skjer sammen med innbetaling av fellesutgiftene. Størrelsen på innbetalingene fra boligseksjonene og parkeringsseksjonen fastsettes hvert år. Næringsseksjonene faktureres for vedlikehold etter regning.

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier etter sin seksjonseierbrøk. Fellesutgiftene skal dog fordeles på seksjonene etter det system som er angitt i pkt. 3.1. t.o.m. 3.7. nedenfor.

Fordelingen baseres dels på de enkelte seksjoners nytte av tiltakene, dels på likedelingsprinsippet, dels etter faktisk forbruk og dels etter eierbrøk.

Sameiet skal utarbeide årlig spesifisert regnskap som benyttes som grunnlag for endelig fordeling av kostandene innad i Sameiet. Dersom den årlige avregningen avdekker at den enkelte seksjonseier av boligseksjonene har innbetalt for lite, faktureres dette særskilt. I motsatt fall kommer dette til fradrag ved neste akontobetaling fra den enkelte seksjonseier.

"Næringsdelen" er definert slik: Næringsseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

"Boligdelen" er definert slik: Boligseksjoner og fellesarealer som naturlig sokner til disse.

"Parkeringsseksjon" er definert slik: Næringsseksjon utelukkende til hensikt å fordele eierskap til parkeringsplasser og fellesarealer som naturlig sokner til denne.

3.1. Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i boligdelen, herunder alle heiser, inngangsdører/-partier og trappeoppganger tilhørende boligdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende boligdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende boligdelen.
- Drift og vedlikehold av inngangspartier, trappoppganger og svalganger i boligdelen.
- Håndtering av avfall tilhørende boligdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning i boligdelen.
- Elektrisk strøm i fellesarealene i boligdelen.
- Alminnelig vedlikehold av felles takterrasser.
- Kostnader forbundet med felles kommunikasjonsplattform, herunder bredbånd, TV etc.
- Alle andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Kommunale avgifter (vann- og avløp, renovasjon) til boligdelen

Mellom boligseksjonene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

3.2. Eierne av næringsseksjonene, med unntak av parkeringsseksjon, skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen, herunder teknisk rom, varemottak, avfallstank og lignende.
- Vedlikehold, renhold og drift av alle fellesarealer i næringsdelen, herunder inngangspartier med tilhørende dører og fortau og annet areal som naturlig benyttes ved virksomhet i næringsseksjonene.
- Vedlikehold som nødvendiggjøres av varelevering.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen.
- Vakt og alarmtjenester tilhørende næringsdelen.
- Håndtering av alt avfall tilhørende næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning av fellesarealer tilhørende næringsdelen.
- Elektrisk strøm tilhørende fellesarealene i næringsdelen.
  Alle andre vedlikeholds og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelene.
- Kommunale avgifter (vann- og avløp, renovasjon til næringsdelen)

Mellom næringsdelene fordeles kostnadene i samme forhold som sameiebrøkene.

3.3. Eierne av parkeringsseksjonen skal dekke enhver kostnad tilknyttet drift, vedlikehold av parkeringsseksjon samt de felleskostnader som springer ut av seksjonen, herunder vaktmestertjenester, vakt og alarmtjenester, vedlikehold på inn- og utkjøringer, porter, belysning og renhold samt skader som måtte oppstå som følge av kollisjoner med bærende strukturer mv.

3.4. Følgende kostnadselementer fordeles likt mellom seksjonseierne:

- Forretningsførsel, revisjon og andre administrasjonskostnader
- Honorar til tillitsvalgte.

3.5. Følgende kostnadselementer fordeles i henhold til sameiebrøk mellom alle seksjonseierne:

- Generell skadedyrbekjempelse.
- Byggforsikring.
- Utvendig drift og vedlikehold av utomhusarealer utover takterrasser i 8. etasje i hus A og 8. etasje i hus B.
- Kostnader tilknyttet øvrig ytre vedlikehold av eiendommen som ikke er særskilt omtalt i pkt. 3.1, 3.2, og 3.3, herunder alle tak og øvrige bygningskonstruksjoner, teknisk anlegg og utstyr, herunder membranløsninger og konstruelt vedlikehold av takterrasser, den utvendige fasade og fellesområdet. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.
- Kostnader for forbruk av fjernvarme (oppvarming/tappevann), til den enkelte bruksenhet betales av hver enkelt seksjonseier etter målt forbruk.

3.6. Annen fordeling
Dersom en seksjonseier/leier driver virksomhet eller iverksetter tiltak som påfører Sameiet særlig høye kostnader kan vedkommende seksjonseier/leier pålegges å bære en større del av kostnadene enn fordelingen i dette punkt 3 skulle tilsi. Slik endring kan fastsettes av årsmøtet med 2/3 flertall.

3.7. Sameiets panterett
Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

3.8. Seksjonseiers ansvar utad
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier utad etter sin sameiebrøk.

§ 4
Innvendig vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal vedlikeholde bruksenheten på forsvarlig vis slik at det ikke oppstår ulemper for andre seksjonseiere, og forebygge skader på fellesareal og andre bruksenheter. Har bruksenheten tilleggsdeler, omfatter vedlikeholdsplikten også disse.

Indre vedlikehold påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Dette omfatter slikt som vinduer og ytterdører, rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring, inventar, utstyr inkludert vannklosett, vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, varmekabler, membran, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer. Våtrom må vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Vedlikeholdsplikten omfatter også oppstaking og rensing av avløpsledninger frem til fellesledning, og rensing av sluk på balkong e.l. som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon eller utskifting av det som er nevnt i annet avsnitt. Utskifting av vinduer og ytterdører og sluk er ikke seksjonseiers ansvar. Reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner omfattes ikke av vedlikeholdsplikten. Vedlikeholdsplikten gjelder også utbedring av tilfeldige skader, herunder skade som følge av uvær, innbrudd e.l.

Vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger, radiatorer og gulvvarme på bad med tilhørende vannrør regnes som innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

Seksjonseieren har ansvar for at bruksenheten har brannslukningsapparat/brannslange og påbudte røykvarslere og at disse er i forskriftsmessig stand.

Ved eierskifte har erververen plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjoner og utskifting, etter bestemmelsene her selv om det skulle ha vært utført av overdrageren.

For øvrig vises det til eierseksjonslovens § 32.

§ 5
Registrering av seksjonseiere og leietakere

Erverver (og leietaker) av seksjon og av bruksenhet må meldes til Sameiets styre og forretningsfører for registrering. Dette gjelder også hvem som skal ha tilgang gjennom garasjeporten.

§ 6
Styret

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av 4-6 medlemmer og 2-4 varamedlemmer. Ett styremedlem skal representere næringsseksjon, og ett representere Lillestrøm Folkets Hus.

Styrets leder velges særskilt. Bare myndige, fysiske personer kan velges som styremedlem. Årsmøtet skal velge både styremedlemmer og varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av årsmøtet.

§ 7
Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Styret skal også sørge for drift- vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon 179, jfr § 22.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.
Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtevedtak i det enkelte tilfelle. Styret plikter å føre protokoll fra sine styremøter.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, er lederens stemme avgjørende.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret Sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter Sameiet og tegner Sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 8
Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Styret påser at ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker

behandlet. Innkalling til ordinært årsmøte skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel, innkalling til ekstraordinært årsmøte skal skje med minimum tre dagers varsel. Innkallingen skal være skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 9
Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap

4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 10
Møteledelse og avstemning

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.

Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Avstemming og tilhørende opptelling, se § 11. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves det minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i Sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i Sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap,
d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
g) tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige felleskostnadene.

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

§ 11
Om årsmøtet

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett.
I årsmøtet har eierne av boligseksjoner stemmerett med én stemme for hver boligseksjon de eier. Eierne av næringsseksjonene har stemmerett med et antall stemmer omregnet etter bruksenhetens areal i forhold til boligseksjonene.

Næringsseksjonene nr. 171-178 har totalt 27 stemmer og boligseksjonene har totalt 170 stemmer, til sammen 197 stemmer. Se vedlegg til vedtektene. Næringsseksjon 179 (parkering) har ikke stemmerett i årsmøtet. Det forholdsmessige stemmetall mellom næringsseksjoner og boligseksjoner baserer seg på det areal (ca. – avrundet til nærmeste hele tall) som inngår i hhv. boligseksjonene og næringsseksjonene.

En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. En seksjonseiers ektefelle, samboer eller andre medlemmer av seksjonseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til 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 underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 12
Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 13
Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 14
Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse 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 tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 15
Erstatning

Nedenstående bestemmelser gjelder uansett om en skade er oppstått på fellesareal eller i en bruksenhet.

Når skadene på fellesarealer eller andre bruksenheter er forvoldt ved uaktsomhet av en seksjonseier, kan Sameiet kreve kostnadene ved utbedring dekket av vedkommende. Det samme gjelder når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som han har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når skadene er en følge av at seksjonseieren eller noen han er ansvarlig for har opptrådt uaktsomt og kostnadene ved utbedring dekkes av Sameiets forsikring, kan det kreves at seksjonseieren dekker egenandelen (eventuelt utvidet egenandel som Sameiet har avtalt med forsikringsselskapet) og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden.

§ 16
Bygningsmessige arbeider

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenhetene hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseierne. Seksjonseierne skal gi adgang til sine bruksenheter for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene. Det skal innhentes skriftlig samtykke fra seksjonseier ved behov for slik adgang.

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

Eier av næringsseksjoner har rett til å skilte og profilere egen næringsvirksomheten i normalt omfang ved reklame og markedsføringsutstyr på fasade til næring. Fasade til næringsseksjonen defineres som fasadeareal frem til tilstøtende seksjoner eller fellesareal.

Øvrig reklame eller markedsføringsutstyr på resterende fasade skal godkjennes av styret. Det forutsettes at eventuelle inngrep har nødvendige offentlige tillatelser og for øvrig ikke bryter med fasadens visuelle profil og ikke er til urimelig ulempe for andre seksjonseiere. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

All skilting og andre tiltak med endring på utvendig fasade er søknadspliktig. Eier av næringsseksjonene er ansvarlig for alle kostnader tilknyttet montering og demontering av slike skilt, herunder også søknad om offentlig godkjenning. Næringsseksjonene har fri rett til innvendige bygningsmessige endringer, i det slike endringer er unntatt fra behandling i Sameiets styre og årsmøte.

Av hensyn til ensartet fasade, kan styret også treffe bestemmelser om forhold som har betydning for fasadens utseende. Utvendige endringer av fasaden, herunder maling/beisning i andre farger, montering av markiser, utvendige persienner, vinduer, skjerming av balkonger, o.l. er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak, terrasse eller balkong er ikke tillatt.

§ 17
Endringer av vedtektene

Endringer av Sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 3, § 4, § 16 og § 19 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 18
Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel

overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 19
Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av Sameiets interne fellesrom og felles arealer, og det felles uteareal. Dette vil også gjelde uteareal som enkelte seksjonseiere kan gis eksklusiv bruksrett til.

§ 20
Utvendige forhold

Oppsetting av terrasseskillevegger og etablering av faste bygningsmessige installasjoner, terrassegulv, gjerde, hekk, og lignende er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret.

Likeledes skal hekker ikke være høyere enn 1,0 meter. Hekker skal heller ikke vokse ut på fellesområdet.

§ 21
Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 1. januar 2018.

I medhold av esl. § 24 andre ledd fastsettes det at eierne av næringsseksjonen skal ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig tilligger disse seksjonene. Tilsvarende skal boligeierne ha enerett til å bruke de deler av fellesarealene som naturlig tilligger disse seksjonene. Eneretten opphører når dette eventuelt vedtas som vedtektsendring ved enstemmighet i årsmøtet.

§ 22
Særskilt bestemmelse vedr administrasjon av næringsseksjon nr 179 (Parkering)

Parkeringsplasser (og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget) utgjør en egen næringsseksjon nr 179, med tilleggsdeler. Næringsseksjon nr 179 (parkering) blir et eget tingrettslig sameie mellom de ideelle eierne i denne. Næringsseksjon 179 har ikke stemmerett i årsmøtet.

Styret i Sameiet Engebrets Promenade er pliktig til å sørge for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av næringsseksjon nr 179 (p-plasser), med mindre de ideelle eierne i næringsseksjon nr 179 (parkering) velger sitt eget styre og ivaretar dette selv.

Så lenge styret i Sameiet Engebrets Promenade sørger for forsvarlig drift, vedlikehold og administrasjon av garasjeanlegget med kjøre- adkomstarealer, skal de ideelle eierne av næringsseksjon nr 179 (p-plasser) betale felleskostnader for p-plass, iht sin eierbrøk i seksjonen, til Sameiet Engebrets Promenade. Inntekter og kostnader vedr. næringsseksjon nr 179 (p-plasser) og kjøre- og adkomstarealer i garasjeanlegget skal føres i et eget underregnskap under Sameiet Engebrets Promenades regnskap.

De ideelle eierne av næringsseksjon 179 (p-plasser) skal bl.a. dekke kostnader forbundet med innvendig drift og vedlikehold av parkeringsarealet samt kjøre- og adkomstarealer, porter, dører og tekniske anlegg mv., strøm, fjernvarme, anlegg for lading av elbiler, forsikringskostnader og særskilte administrasjonskostnader og øvrige driftskostnader som kan tilknyttes næringsseksjon nr 179 (p-plasser).

Ved ferdigstillelsen av garasjen var det installert 14 ladepunkter med felles målerskap/undermåler for avlesing av strømforbruket. Etter søknad må styrets skriftlige samtykke innhentes før etablering av nye tilkoblingspunkter, og styret kan anvise sted for slik tilkobling. Samtykke kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn. Seksjonseieren må selv bekoste og sørge for opplegg av strøm til sin plass og uttak på plassen, jf. eierseksjonsloven § 25.

Styret i Sameiet Engebrets Promenade skal motta skriftlig melding (kopi fra installatør) når godkjent montering er foretatt. Det er en forutsetning at strøm kun benyttes til lading for drift/funksjon av kjøretøy og at alle kostnader dekkes av eier av parkeringsplassen. Styret kan fastsette fast månedlig beløp for forbruk strøm.
Styret er berettiget til å fjerne kabler og annet utstyr som ikke er godkjent i henhold til ovennevnte.

Ved etablering av felles løsning for lading av elbiler skal alle seksjonseiere i seksjon 179 betale for installasjon av anlegget gjennom månedlig leie til anlegget er nedbetalt. Den enkelte seksjonseier i seksjon 179 betaler for installasjon av eget ladepunkt og eget forbruk av strøm til lading. Nye ladepunkter skal være i samsvar med øvrige ladepunkter i fellesanlegget.
Styret forvalter avtale for leie av ladeanlegg. Styret beslutter strømpris som belastes seksjonseier ved lading. Gevinst ved forhøyet strømpris til lading inntektsføres på næringsseksjon nr 179 (p-plasser).

§ 23
Hva Engebrets Promenades Garasjesameie omfatter.

Sameiet omfatter eiendommen gnr. 81, bnr. 294, snr. 179, i Skedsmo som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser og med kjørebane og adkomstarealer i Sameiet Engebrets Promenade

Seksjonseierne eier en ideell andel av sameiets eiendom, og er i henhold til vedtektene tildelt spesielle rettigheter og plikter til deler av sameiets eiendom.

Sameiet består av andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

1 andel for p-plass til bil, hver utgjørende 1/105 til sammen 105/105.

§ 24
Fysisk bruk av eiendommen.

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av en eller flere p-plasser i seksjonen slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jfr § 25, og har for øvrig lik rett til å utnytte parkeringskjellerens fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til.

Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid disponerer eksklusiv bruksrett av de ulike p-plasser.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte seksjonseierne har gitt sitt samtykke til dette, med mindre annet fremkommer av disse vedtekter.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

All ferdsel i sameiets eiendom og i kjørebane og adkomstarealer skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser med mindre Styrets tillatelse er tydelig synlig i frontruten. Kjøretøy som er parkert

utenfor oppmålte parkeringsplasser uten synlig tillatelse kan fjernes for eiers regning og risiko. Styret i sameiet besørger slik fjerning.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 2.

Alle seksjonseiere i garasjesameiet må innrette seg etter bestemmelser fastsatt i Sameiet Engebrets Promenades vedtekter for bruk av kjelleren og for atkomst til sameiets eiendom.

§ 25
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass.

En sameieandel gir bruksrett til en eller flere bestemte p-plasser i sameiets eiendom i forhold til eierbrøk. Rettigheten til bruk av den enkelte p-plass er fordelt av utbygger i forbindelse med det første salget av p-plassene/sameieandelene, herunder fordeling av HC-plasser.

Eierandel i garasjesameiet kan, dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Sameiet Engebrets promenade, ikke selges eller overføres til andre enn eiere av seksjon i Sameiet Engebrets promenade.

Dersom eier av sameieandel med rett til parkeringsplass overdrar sin eierseksjon og flytter fra eierseksjonssameiet uten samtidig å overdra sin andel i sameiet, kan sameiets styre når som helst senere kreve at vedkommendes andel i sameiet selges, dersom styret kan fremskaffe en kjøper som tilfredsstiller vilkårene for å være seksjonseier, evt. kan sameiet kjøpe andelen selv.

Garasjeanlegget har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som er eier av eierseksjon i Sameiet Engebrets promenade og som har eierandel i garasjesameiet, jfr § 23, og som har handikap som tilsier behov for en slik plass. De som måtte ha behov for slik plass må stille sin ordinære plass i garasjeanlegget til disposisjon for sameiet, jfr. eierseksjonsloven § 26.

Styret kan således ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til p-plasser, dersom annen seksjonseier med parkeringsplass i garasjeanlegget etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller for en fastboende i sin bolig.

§ 26
Rettslige disposisjoner

Alle seksjonseierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjektet "Engebrets promenade" og/eller opprinnelig hjemmelshaver "Lillestrøm By og næringsutvikling AS" vil eie de parkeringsplasser/boder som ikke er solgt.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i seksjon 179 kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over innenfor rammen av disse vedtekter jf. § 25. Skjøte på slik sameieandel skal påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret i Sameiet Engebrets Promenade eller til sameiets styre eller til forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder.

Seksjonseierne har ikke forkjøps eller innløsningsrett til øvrige seksjonseieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 25 over.

Seksjonseierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 21 og 22.

Vedlegg til vedtektenes § 11

Stemmer i årsmøtet Sameiet Engebrets promenade

Seksjon	Areal	Stemmer
1	58	1
2	65	1
3	66	1
4	101	1
5	52	1
6	37	1
7	53	1
8	37	1
9	53	1
10	52	1
11	52	1
12	66	1
13	107	1
14	37	1
15	53	1
16	37	1
17	53	1
18	37	1
19	53	1
20	37	1
21	53	1
22	53	1
23	50	1
24	64	1
25	66	1
26	107	1
27	37	1
28	53	1
29	37	1
30	53	1
31	37	1
32	53	1
33	37	1
34	53	1
35	53	1
36	50	1
37	64	1
38	66	1
39	107	1
40	37	1

Seksjon	Areal	Stemmer
41	53	1
42	37	1
43	53	1
44	37	1
45	53	1
46	37	1
47	53	1
48	53	1
49	50	1
50	64	1
51	66	1
52	106	1
53	132	1
54	66	1
55	111	1
56	137	1
57	137	1
58	100	1
59	49	1
60	87	1
61	87	1
62	49	1
63	97	1
64	100	1
65	49	1
66	87	1
67	87	1
68	49	1
69	97	1
70	100	1
71	49	1
72	87	1
73	87	1
74	49	1
75	97	1
76	100	1
77	49	1
78	87	1
79	87	1
80	49	1
81	97	1
82	100	1
83	49	1

Seksjon	Areal	Stemmer
84	87	1
85	87	1
86	49	1
87	97	1
88	126	1
89	124	1
90	126	1
91	124	1
92	49	1
93	48	1
94	45	1
95	48	1
96	35	1
97	58	1
98	38	1
99	57	1
100	36	1
101	85	1
102	53	1
103	85	1
104	81	1
105	38	1
106	57	1
107	36	1
108	85	1
109	53	1
110	85	1
111	81	1
112	98	1
113	36	1
114	85	1
115	53	1
116	85	1
117	81	1
118	136	1
119	85	1
120	53	1
121	85	1
122	81	1
123	136	1
124	121	1
125	65	1
126	47	1

Seksjon	Areal	Stemmer
127	62	1
128	71	1
129	53	1
130	85	1
131	85	1
132	68	1
133	87	1
134	62	1
135	71	1
136	53	1
137	85	1
138	85	1
139	68	1
140	87	1
141	62	1
142	71	1
143	53	1
144	85	1
145	85	1
146	68	1
147	87	1
148	62	1
149	71	1
150	53	1
151	85	1
152	85	1
153	68	1
154	87	1
155	62	1
156	71	1
157	53	1
158	85	1
159	85	1
160	68	1
161	87	1
162	62	1
163	71	1
164	53	1
165	85	1
166	85	1
167	68	1
168	87	1
169	99	1

Seksjon	Areal	Stemmer
170	100	1
171	71	1
172	139	2
173	111	2
174	87	1
175	87	1
176	109	2
177	228	3
178	1082	15
179	1429	Ikke stemmerett
	15334	Totalt 197 stemmer

HUSORDENSREGLER
for
Sameiet Engebrets Promenade

Vedtatt av styret 28. mars 2019 (endring i §§ 6 og 11)

Endret etter årsmøte 20.04.2023 (§§ 11 og 12)

Husordensreglene er en del av vedtektene for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet og mellom naboer. I tillegg skal reglene verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt bidra til å bevare et enhetlig preg på eiendommen.

Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler et ansvar for hverandre, og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. Dette oppnår vi ved å vise nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Videre utvikler et godt forhold mellom beboerne seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre om det skulle være noe.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden. Det er i tillegg viktig at de gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Oppgangskontakt

Hver oppgang skal ha en kontaktperson som velges for ett år av gangen i ordinært årsmøte. Tillitsmennene skal påse at vedtekter og husordensreglene overholdes, og skal være kontaktperson for aktiviteter som berører den enkelte oppgang. Henvendelser til styret om brudd på husordensregler skal gjøres skriftlig og av utpekt oppgangskontakt.

§ 3. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00, på fredager, lørdager og helligdager mellom kl. 24.00 og 07.00.

Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid. Ukjente skal ikke slippes inn.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Den enkelte beboer har ansvar for at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende terrasser.

Det er ikke tillatt å skyte ut fyrverkeri fra balkonger, terrasser eller fellesområder.

Det er ikke tillatt å henge opp klær eller annet, høyere enn balkongens/terrassens rekkverk.

Mating av fugler er ikke tillatt.

§ 4. Orden i fellesområdene

Barnevogner, sportsutstyr, leker og private gjenstander skal ikke hensettes i oppganger, portrom, fellesarealer og lekeområder. Sykler skal kun parkeres i sykkelstativ eller i sykkelbod.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget. Det gjelder også dørene med automatisk åpne/lukke-mekanisme. De blir ødelagt av å bli blokkert slik at de ikke lukkes helt. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

Postkasseskilt besørges av den enkelte eier og skal bestilles via Posten (www.posten.no). Målet skal være 58x94 mm i hvit utførelse med sort skrift. Navneskilt monteres på leilighetens inngangsdør eller ved ringeklokken. Annen merking enn nevnt ovenfor tillates ikke.

Støyende virksomhet på gangveiene er forbudt.

Den enkelte kan ikke reservere egen sykkelplass.

Parkeringsplassen i garasjen skal kun benyttes bil, sykkel, rullestol eller tilsvarende. Det er ikke tillatt å mekke eller vaske bil i garasjen.

Alle beboere plikter å ta hensyn til beplantninger og utstyr i grønt- og lekearealene. Det er ikke tillatt å sette opp private trampoliner eller andre lekeapparater på fellesområdene. Ballspill på takterrasser og mot yttervegger er heller ikke tillatt. Alt søppel skal fjernes når fellesarealene forlates.

§ 5. Rensing av sluk på terrasse/balkong

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

§ 6. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Søppelnedkastene skal kun benyttes til kildesortert husholdningsavfall i grønne og restavfallsposer. Papir må legges i egen papirbeholder. Unngå å trykke brettede gjenstander i papirspalten, da røret straks tetter seg. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Annet skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Miljørommet skal holdes i orden og kan benyttes til papp, kartong, hardplast, maling- og lakkbokser, lightere, porselen, batterier, metall, elektrisk avfall og små elektriske apparater. Alt annet er forbudt.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelnedkastene. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene, utenfor egen inngangsdør eller på balkong/terrasse.

§ 7. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 8. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, parabol, endring av utvendige farger etc, kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Videre kreves styrets godkjennelse for arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp eller elektrisitet dersom arbeidene kan medføre en særlig risiko for skade eller kan innebære en urimelig belastning av fellesarealene.

§ 9. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett godkjent brannslukningsapparat/ brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år.
Unngå å håndtere røykvarsleren med annet enn «å tre på den en blå sokk» hvis det skal gjøres noe i seksjonen som muligens kunne utløse alarm. Varslerhodet må ikke demonteres, da utløses alarmen ved hovedinngangen. Systemet gjenkjenner ikke tilbakemontert del, og alarmen fortsetter inntil fagperson resetter systemet. Kostnader forbundet med slike alarmer belastes seksjonseier.

§ 10 Bruk av grill

Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere skal oppbevares forskriftsmessig. Gassbeholder skal ikke oppbevares i lukkede rom, bod eller i kjeller. Slange mellom gassbeholder og grill skal sjekkes årlig og bør byttes hvert tredje år.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 11 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne.
Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.

2. Dyr skal føres i bånd innenfor sameiets område.

3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.

4. Dyr må holdes borte fra lekeplasser, blomsterbed, fasade og søppelnedkast

5. Takterrassene skal ikke brukes til lufting av husdyr.

§ 12 Takterrasse og fellesområder

Det er ikke tillatt å røyke på fellesområder og takterrasse.

§13. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

§ 14. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av styret og årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Plan- og bygningsavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 LILLESTRØM

BESØKSADRESSE
Jonas Liesgate 18 LILLESTRØM

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

SKEDSMO KOMMUNE

AF GRUPPEN NORGE AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2014/9606	Hanne Kristin Reitan Hermansen,	15.06.2018

Saksnr.:2014/9606
Vedtaksnr.(DS):18/35

Ferdigattest - Kvartalsutbygging - hele tiltaket med unntak av rålokaler til næring, seksjon f.o.m. 171 t.o.m. 176 gnr 81 bnr 294 (tidligere gnr 81 bnr 399) - Storgata 44 - Kvartal 36

VEDTAK

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Nybygg bolig/næring, Storgata 44, 2000 LILLESTRØM

Gnr: 81	Bnr: 339	Festenr:	Seksjonsnr:

BRA: 17 922 m^2 (prosjektet totalt)

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
DS 15/203	5.3.15	Rammetillatelse
DS 15/762	27.8.15	Igangsettingstillatelse I – spunting og graving
DS 15/948	21.10.15	Igangsettingstillatelse II – plasstøpte konstruksjoner/fundamentering
DS 15/1083	19.11.15	Tillatelse til midlertidig tiltak – skilt/visningssenter
DS 16/213	12.4.16	Igangsettingstillatelse III – råbygg, veiarbeider og VA
DS 16/545	23.6.16	Igangsettingstillatelse IV – teknisk, mur, tømring og komplettering
DS 17/86	3.2.17	Igangsettingstillatelse V - utomhusarbeider
DS 17/62	3.2.17	Tillatelse til sammenslåing av leiligheter
PS 15/55	17.6.15	Godkjent estetikk- og utomhusplan
PS 16/10	10.2.16	Endring av estetikk- og utomhusplan
PS 16/57	25.5.16	Endring av estetikk- og utomhusplan
Notat	21.9.16	Orienteringssak til HUT –mindre endring vindusutforming
DS 17/820	19.9.17	Midlertidig brukstillatelse – inntil 56 boenheter blokk C og D
DS 17/861	29.9.17	Midlertidig brukstillatelse – resterende 35 boenheter blokk C og D
PS 17/85	18.10.17	Endring av estetikk- og utomhusplan
DS 17/993	9.11.17	Midlertidig brukstillatelse - boliger blokk A og B
DS 17/1100	7.12.17	Midlertidig brukstillatelse – næring – Folkets Hus og Fellesforbundet

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av gjennomføringsplan og i henhold til anmodning fra ansvarlig søker, datert 22.12.17.
- Sluttbefaring uteoppholdsarealer er gjennomført 11.6.18. Beplantning er vurdert til å være i god vekst. Det er forutsatt at beplantning suppleres der det mangler på tak og for øvrig at beplantning overvåkes og ved behov skiftes ut.
- Næringsarealer Gjerdrumsgata 25 og 27 (seksjon 171 + 172 - hus A) og næringsarealer

Storgata 40, 42 og 44 (seksjon 173 + 174 + 175 + 176 – hus D) inngår ikke i herværende ferdigattest og blir stående uten midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest inntil bruk og innredning av lokalene er endelig avklart. Det vil bli søkt om MB eller FA for disse næringsarealene på et senere og mer hensiktsmessig tidspunkt.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det som er fastsatt i de tillatelser som er gitt.

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

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

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

Med hilsen

Hanne Kristin Reitan Hermansen

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi: NRBR

STATENS VEGVESEN
DAGBOKFØRT
09 MAI 84 02974
SORENSKRIVEREN I NEDRE ROMERIKE

Vann- og kloakkledninger o. l.
samt renner av alle slag ved riksveg
(jfr. veglovens § 32 og § 57)

Søknad/Erklæring

Undertegnede Tore Ålmyr søker herved om tillatelse til å legge ~~vannledning~~/kloakkledning/~~[illegible]~~ til riks- veg 120.04 ved (min) eiendom(men)[1]) Storgt. 46, g.nr. 81, b.nr. 294, i Skedsmo kommune, ~~se skisse på baksiden~~

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelse som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen.

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet innen det tidsrom vegvesenet angir og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig hindres. Eieren og/eller brukeren skal sørge for at arbeidsstedet avsperres forsvarlig og forsynes med lykter, varselskilter m. v. Arbeidet må ikke settes i gang før vegoppsynsmannen og, dersom politivedtekter krever det, politiet er varslet og har sørget for å kontrollere at arbeidsstedet er avsperret og varslet etter de av vegvesenet fastsatte bestemmelser.
2. Ledningen legges i frostfri dybde, minst 1,80 m under vegbanen og føres om mulig gjennom vegen ved boring. Ledningen legges i varerør med mindre vegvesenet samtykker i noe annet. Ved gjenfylling av ledningsgrøft nyttes samme eller tilsvarende masser som i vegkroppen fra tidligere. Bærelagsmaterialene holdes adskilt fra de øvrige og må ikke forurenses. Massene legges tilbake lagvis. Hvert lag må under gjenfyllingen stampes godt, så setninger unngås. Etterfylling og planering påhviler søkeren.
   Ved mangelfull istandsetting kan vegvesenet foreta utbedring på eierens/brukerens bekostning.
3. Vegvesenet utfører selv reparasjon av asfalt- og oljegrusdekke. For reparasjon av asfaltdekke betales kr. 100,00 pr. l. m, for oljegrusdekke kr. 60,00 pr. l. m, i alt kr. ____ til vegkontoret før tillatelse til igangsettelse av arbeidet gis. I tilfelle boring, tilbakebetales beløpet.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann. Søkeren er forpliktet til selv å henvende seg til telegrafbestyreren på stedet, elektrisitetsverk, vannverk m. v. for å få påvist mulige kabler m. v. som kan bli skadet ved gravingen, idet vegvesenet fraskriver seg ethvert ansvar for slik skade.
5. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
6. Vegvesenets tillatelse er gitt midlertidig. ~~Eieren og~~/eller brukeren er forpliktet til for egen regning å foreta de endringer med ledningsanlegget – eventuelt fjerne det – som vegvesenet senere måtte finne nødvendig.
7. Denne erklæring blir å tinglyse på ~~eierens~~/brukerens[1]) kostnad som heftelse på eiendommen. Arbeidet må ikke settes igang før tinglyst erklæring foreligger med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt.

8.[2]) Arbeidene utføres etter avtale med vegmester Smådahl, Kjellerbru vegstasjon, telefon nr. 74 12 30.

Lillestrøm den 25/4-84.

Tore Ålmyr (sign.)
(Søkerens underskrift.)

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3])

Lillestrøm den 16/4-84.

Henry Svendsen (sign.)
(Skjøteinnehaverens underskrift.)

[1]) Stryk det som ikke passer.
[2]) Plass for ytterligere vilkår.
[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen.
Blankett nr. 66.

form. De Samvirkende Foreninger
Folkets Hus – Lillestrøm

Ledningen bes inntegnet på skissen. Stedet ligger ved km.p. ..... + ... m.
Mangler kilometreringen, angis avstand fra nærmeste vegkryss, bru eller annet kjent fastmerke.

Til ← R.v. nr. → Til

Dekketype: Asfalt – oljegrus – grus
(stryk det som ikke passer).

Sendes vegsjefen i Akershus, postboks 6375, Etterstad, 0604 Oslo 6.

Jnr. 1172/84
Ark.nr. 774 Sm.
JD/ID

Tillatelse

Herr Tore Almyr,
Storgt. 46, 2000 Lillestrøm.

Etter Deres søknad av 23. mars 1984 gir en herved tillatelse til å legge kloakkledning til ~~undergangstx~~ riks-veg 120.04,
ved eiendommen Storgt. 46, g.nr. 81, b.nr. 294, i Skedsmo kommune.

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen ~~følger vedlagt~~ ~~2 eksemplarer. To eksemplarer, hvorav det ene på tinglysingspapir,~~ må i datert og undertegnet stand snarest sendes tilbake til vegsjefen, som for Deres regning vil besørge erklæringen tinglyst. Tinglysingsgebyret kr. 125,- ~~samt betaling for reparasjon av vegdekke i henhold til pkt. 8 tilsammen kr.~~ ..... må innbetales til postgironr. 5 04 02 09.
Innbetalingskort følger vedlagt.

Vegsjefen i Akershus,

Oslo, den 12. april 1984.
Etter fullmakt:

Rolf Rognan
vedl.sjef

Sendes sorenskriveren i ..... til tinglysing.

Tinglysingsgebyr kr. ..... sendes samtidig hermed over postgiro.

Vegsjefen i .....

..... den .....

.....

Gjenpart for vegmester/oppsynsmann .....
De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt. Det gjøres spesielt oppmerksom på at arbeidsstedet må kontrolleres som nevnt før arbeidet settes igang.

Ordre: **98788**

Eiendom: **3205-81/294/0/35**
Nannestadgata 2C
2000 Lillestrøm

K32051800 Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

PEJMAN.EBRAHIMI@LILLESTROM.KOMMUNE.NO, 21.09.2026 10:33:

Oppdateres

.



Rev:	Date:		Tegnet av:	Kontrollert:
C	25.02.2016	Justering etter dialogmøte feb 15, HUT juni 15, HUT feb 16	TE	TE
B	20.03.2015	Justering etter dialogmøte	AL	TE
A	27.02.2015	Justering etter dialogmøte 04.02.2015	AL	TE

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 29
0166 Oslo
Telefon: +47 22993330
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 638 181 MVA

Tiltakshaver
Lillestrøm By-og Næringsutvikling AS
ENGEBRETS PROMENADE
Storgata 44-46
2000 Lillestrøm

E7

Fasader Nord og Sør

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
AL	TE	DETALJPROSJEKT	16.12.2014	1:200 / A2	A40-101	C

BIM modell ArchiCAD 19 NOR Filplassering: Y:\Prosjekt\Kvartal 39\5 Prosjektmateriale\02 ARK\ArchiCad\Y39-ALLE HUS.pln



Rev:	Date:		Tegnet av:	Kontrollert:
C	25.02.2016	Justering etter dialogmøte feb 15, HUT juni 15, HUT feb 16, rist traforom	TE	TE
B	20.03.2015	Justering etter dialogmøte - Tegning delt i 2 tegninger se også A40-105	AL	TE
A	27.02.2015	Justering etter dialogmøte 04.02.2015	AL	TE

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 29
0166 Oslo
Telefon: +47 22993330
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 638 181 MVA

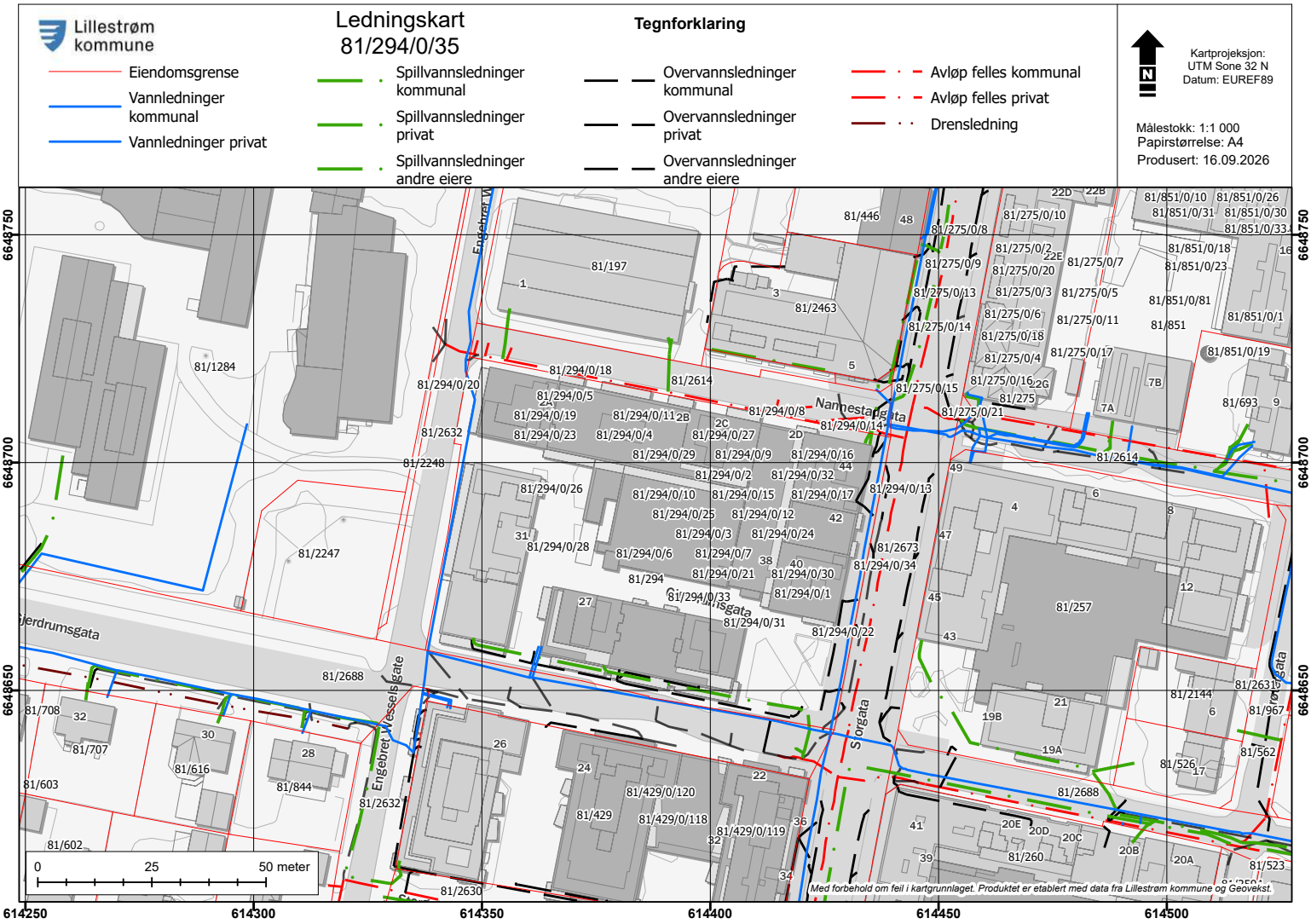
Tiltakshaver
Lillestrøm By-og Næringsutvikling AS
ENGEBRETS PROMENADE
Storgata 44-46
2000 Lillestrøm

E10

Fasader Øst og Vest gårdsrom akse C3

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
AL	TE	DETALJPROSJEKT	16.12.2014	1:200 / A2	A40-104	C

BIM modell ArchiCAD 19 NOR Plassering: Y:\Prosjekt\Kvartal 38\6 Prosjektmateriale\62 ARK\ArchiCad\Y38-ALLE HUS.pln


Lillestrøm kommune
Ledningskart
81/294/0/35
Tegnforklaring
Eiendomsgrense
Vannledninger kommunal
Vannledninger privat
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: 16.09.2026
0
25
50 meter
Engebret W
Engebret Wessels gate
Namestagata
S Orgata
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.
6648750
6648700
6648650
614250
614300
614350
614400
614450
614500

Utskriftsdato: 16.09.2026

Lillestrøm kommune

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

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	294	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	35
Adresse	Nannestadgata 2C, 2000 LILLESTRØM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	1 257 055,09 kr
Renovasjon	627 469,92 kr
Vann	904 239,57 kr
Sum	**2 788 764,58 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Avfallssug, mobilt	25%	170 boenhet	3285.00	1/1	0 %	558 450,00 kr	418 837,50 kr
Målt forbruk vann (25% mva)	25%	8884 m^3	39.59	1/1	0 %	351 695,35 kr	351 695,38 kr
Målt forbruk avløp (25% mva)	25%	8884 m^3	57.10	1/1	0 %	507 276,40 kr	507 276,38 kr
-Fradrag innbetalt vann (25% mva)	25%	-8770 m^3	39.59	1/1	0 %	-347 182,38 kr	-347 182,38 kr
-Fradrag innbetalt avløp (25% mva)	25%	-8770 m^3	57.10	1/1	0 %	-500 767,00 kr	-500 767,00 kr
Fast gebyr vann bolig	15%	170 stk	1183.00	1/1	0 %	201 110,84 kr	150 833,14 kr
Fast gebyr vann annet lav	15%	9 stk	1183.00	1/1	0 %	10 647,04 kr	7 985,34 kr
Fast gebyr avløp bolig	15%	170 stk	1665.00	1/1	0 %	283 050,75 kr	212 288,02 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fast gebyr avløp annet lav	15%	9 stk	1665.00	1/1	0 %	14 985,04 kr	11 238,75 kr
A-konto vanngebyr	15%	17048 m^3	43.69	1/1	0 %	744 801,58 kr	558 601,20 kr
A-konto avløpsgebyr	15%	17048 m^3	75.21	1/1	0 %	1 282 180,11 kr	961 635,06 kr
Målt forbruk vann	15%	8884 m^3	36.42	1/1	0 %	323 559,72 kr	323 559,74 kr
Målt forbruk avløp	15%	8884 m^3	52.53	1/1	0 %	466 694,29 kr	466 694,26 kr
-Fradrag innbetalt vann	15%	-8770 m^3	36.42	1/1	0 %	-319 407,78 kr	-319 407,78 kr
-Fradrag innbetalt avløp	15%	-8770 m^3	52.53	1/1	0 %	-460 705,64 kr	-460 705,64 kr
					Sum	**3 116 388,32 kr**	**2 342 581,97 kr**

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan over bakken 81/294/0/35

Tegnforklaring:

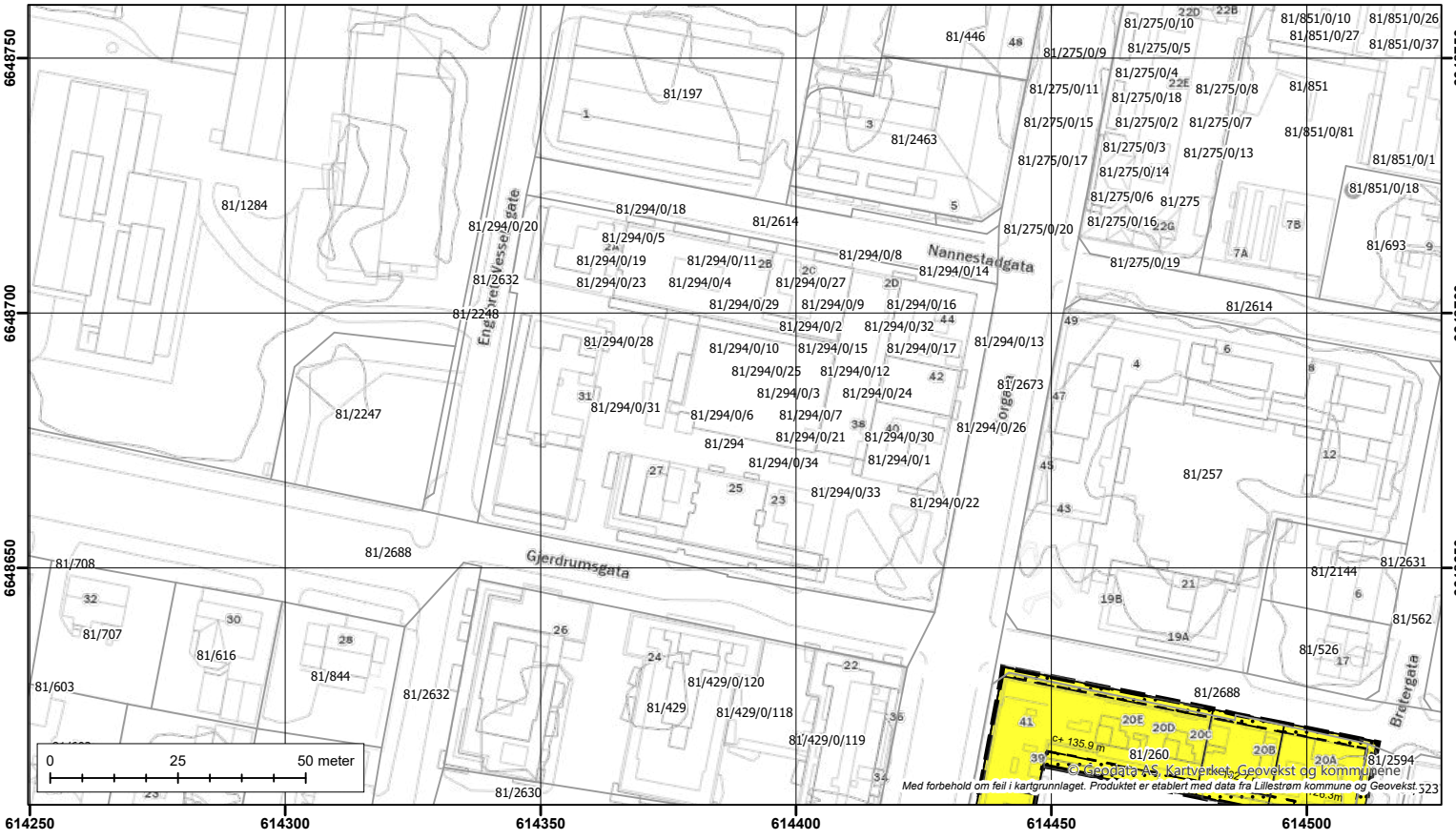
- 1211 - Byggegrense
- Avgrensning skriftlig bestemmelse
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- Område for bestemmelse
- 1113 - Boligbeb. - blokker

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 16.09.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



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

Skjøte[1)]

Rekvirentens navn: Skedsmo kommune
Adresse: Postboks 313
Postnr.: 2001 | Poststed: Lillestrøm
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.: 938275130 | Ref.nr.:

Doknr: 867613 Tinglyst: 09.10.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Rett kopi bekreftes

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0231	Skedsmo kommune	81	1306			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☑ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☑ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☑ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☑ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☐ 1 Bebygd ☑ 2 Ubebygd

Bruk av grunn: ☑ B Bolig eiendom ☐ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig: ☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

kr 9 810 000

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☑ Nei

Omsetningstype: ☑ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspro-priasjon ☐ 4 Tvangs-auksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte-oppgjør ☐ 7 Opphør av samboerskap ☐ 8 Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr 9 810 000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
938 275 130	Skedsmo kommune	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
996 963 594	Lillestrøm By og Næringsutvikling AS	☑ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se vedlagte dokument.

Dato: 8/10 - 14 | Utstederens underskrift

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens Kartverk. Ansvaret for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
8/10-19	

Vedlegg til skjøter – gnr 81 bnr 1306

I forbindelse med tinglysning av skjøter og henhold til kjøpekontrakt, tinglyses følgende heftelser på eiendommen gnr 81 bnr 1306 i Skedsmo kommune:

«Selger tar forbehold om å ta eiendommen tilbake mot tilbakebetaling av kjøpesum dersom byggearbeidet ikke er igangsatt inne 2 år etter at eiendommen er overskjøtet. Omkostninger ved overdragelse, i henhold til denne kontrakt, tilbakebetales ikke.

Skedsmo kommune skal ha rett til å anlegge over eiendommen ledninger for vann, kloakk og elektrisk strøm, samt rett til å foreta tilsyn og reparasjon av slike ledninger, mot å sette eiendommen i stand igjen.»

Sted: Lillestrøm Dato: 8/10 - 14

Hans Magnar Tokvam
Eiendomssjef

SKEDSMO KOMMUNE EIENDOMSAVDELINGEN

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1954/100365/8
Attesteringstidspunkt 2026-09-28 12:36

Skjema nr. 66
Statens Vegvesen

Dnr. 365/1954. Dagbokført 22/1 1954.

Vann- og kloakkledninger
samt stikkrenner ved offentlig veg.

(jfr. rundskriv fra Vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1935.)

Jnr.30/54.
Ark.nr.T.2.c.
AaW/ID

ERKLÆRING

Undertegnede Bygningsarbeidernes målekontor Lillestrøm søker herved om tillatelse til å legge ~~vannledning/kloakkledning/stikkrenne~~[1]) gjennom/langs med riks-veg nr.42, Storgt.i L.strøm ved (min) eiendom(men)[1]) Storgt.44, gnr. 1, bnr. 339, i Lillestrøm herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avsperres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens[1]) kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen omstendigheter kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varslet.

8.[2]) Ledningen legges i frostfri dybde (1,6-2,0 m.). Den föres fortrinsvis gjennom vegen ved boring. Må vegen oppgraves, legges ledningen i vareröor og dekkes med ca. 50 cm. höyt jord- eller leirlag för gröften fylles med vegdekksmaterialer. Under igjenfyllingen stampes massene omhyggelig så synkninger i vegbanen mest mulig undgåes. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for nödvendig etterfylling.
9. Reparasjon av asfaltdekket betales med kr.100.-.
Vegoppsynsmannen treffes i telefon Lillestrøm 781.

. . . . den . . . . .

(Sökerens navn)

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.[3])

Lillestrøm den 15 - 1 - 54
Bygningsarbeidernes distriktsmålekontor
K. Bråthen
(Hjemmelshaverens navn) Lillestrøm

[1]) Stryk det som ikke passer.
[2]) Plass for ytterligere vilkår.
[3]) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Oversendes **herr vegsjefen i** Akershus fylke, St.Olavsgt.28/30, Oslo,
under henvisning til omstående. Til dekning av tinglysningsgebyr og porto ~~vedlegges~~ er
kr. 5,70, samt kr. 100.-, , jfr. erklæringens pkt. 9 (garantibeløp).
innbetalt på vegkontorets postgirokonto nr. 4020.

L. strøm **den** 15 - 1 - 54

Bygningsarbeidernes distriktsmålekontor
Lillestrøm
K. Bråthen
(Søkerens navn)

J-nr. 30/54 **Arkiv nr.** T 2 c

Oversendes **herr sorenskriveren i** Nedre Romerike, Lillestrøm
Tillatelse som ovenfor nevnt er gitt herfra, hvorfor erklæringen bes tinglyst. Til dekning
av tinglysningsgebyr og returporto ~~vedlegges kr.~~ sendes kr. 5,7o over postgiro.
Erklæringen bes tinglyst snarest mulig og returnert vegkontoret.

Vegsjefen i Akershus

O s l o **den** 2o. januar 1954

J. N. Matzow

Oversendes **herr vegtilsynsmann**

herr vegoppsynsmann

søkeren, herr

under henvisning til ovenstående, idet arbeidet kan settes igang så snart vegoppsynsmannen er varslet og har gitt veiledning om arbeidets utførelse.

d. s.



2. Akustisk himling på balkonger (UNDER ARBEID)

N

1m 10m

E16

Rev:	Dato:		Tegnet av:	Kontrollert:
A	25.02.2016	Justering etter dialogmøte feb 15, HUT juni 15, HUT feb 16, balkonger HUS B	TE	TE

HRTB

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 836 161 MVA

Tiltakshaver
Lillestrøm By-og Næringsutvikling AS
ENGEBRETS PROMENADE
Storgata 44-46
2000 Lillestrøm

Plan 5. Etasje HUS_ABCD

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
AL	TE	DETALJPROSJEKT	08.12.2014	1:200 i A2	AABCD20-5	A

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: Y:\Prosjekt\Kvartal 366 Prosjektmateriale\E2 ARK\ArchiCad\KV36-ALLE HUS.pln

#3678149

Retur: Rev 30/8-16
Hafslund Nett AS
v/Rettigheter
Postboks 990 Skøyen
0247 OSLO

OVERENSKOMST OM RETTIGHETER OG PLIKTER VED BYGGING, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV NETTSTASJON I BYGG, 1. ET (STEDSEVARIG RETT)

Doknr: 871518 Tinglyst: 26.09.2016
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Mellom

Hafslund Nett AS og **Lillestrøm By- og Næringsutvikling AS**
(nedenfor kalt Netteier) (nedenfor kalt Grunneier)

som eier og hjemmelshaver av bygg på gnr. 81 bnr. 294 i Skedsmo kommune, er det inngått slik overenskomst om rettighetserverv av rom for plassering av fordelingstransformator med tilhørende apparater og kabelanlegg (nedenfor kalt nettstasjon).

Plassering av nettstasjon nr. S0307, adr.: Nannestadgata 2B i bygg på ovennevnte eiendom er vist på vedlagte tegning datert 2016-07-28 og kart datert 28-07-2016.

For høyspenningsanlegget gjelder de bestemmelser som er fastsatt i Forskrifter for elektriske forsyningsanlegg.

1. NETTEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

1.1 Bygging, drift, vedlikehold og fornyelse

Grunneier gir herved Netteier evigvarende (stedsevarig) rett til bruk av rom til plassering av nettstasjon i ovennevnte bygning. Retten inkluderer tilhørende kabelanlegg over eiendommen, samt rett til å drifte, vedlikeholde og fornye kabelanlegg og nettstasjon. Rommet utføres i henhold til Netteiers krav. Netteier har ansvar for fremtidig innvendig vedlikehold av rommet.

Det bygningsmessige utstyr som er oppført på nettstasjonstegningens stykkliste, holdes og leveres på byggeplassen av Grunneier. Ønsker Grunneier utstyr utover Netteiers standardutstyr, holdes og leveres dette av Grunneier og skal på forhånd godkjennes av Netteier.

Netteier gis rett til, med minst mulig ulempe for Grunneier, å føre kabler ut fra nettstasjonen til andre kunder.

1.2 Transport og ferdsel

Netteiers personale, transportmidler og eventuelle nødvendige underentreprenører skal til enhver tid på døgnet ha rett til uhindret adgang til nettstasjon og kabelanlegg.

Skader på veier og/eller eiendommen for øvrig som måtte oppstå på grunn av Netteiers transport og ferdsel, er Netteier ansvarlig for å rette opp.

1.3 Opprydding

Netteier plikter snarest mulig å rydde etter seg på anleggsstedet.

1.4 Byggeforbud og beplantning

Det skal ikke foretas bygningsmessige endringer som er til hinder for adkomst til nettstasjon og kabelanlegg, eller medfører svekkede ventilasjonsforhold i nettstasjonen. Beplantninger eller andre foranstaltninger som hindrer adkomst og forlegging av kabler må ikke foretas. Installasjoner som er Netteier uvedkommende tillates ikke ført gjennom nettstasjonen.

2. GRUNNEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

2.1 Arbeid nær nettstasjon/kabelanlegget

Grunneier er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for skader han påfører anlegget f.eks. ved sprengingsarbeid, nedsetting av gjerdepåler, graving eller terrengforandringer mm.

Før slike arbeider iverksettes, skal Grunneier varsle Netteier, som snarest og senest innen 3 dager, anviser eller iverksetter nødvendige sikkerhetstiltak i forhold til anlegget. Kostnader Netteier får ved å bistå Grunneier med sikkerhetstiltak i forhold til anlegget, bæres av Netteier.

2.2 Flytting av nettstasjonen

Dersom Grunneier, uavhengig av årsak, ønsker å få nettstasjonen eller tilhørende kabelanlegg/luftledningsnett flyttet, må han selv bære omkostningene med dette. Grunneier kan ikke kreve flytting av anlegget før Netteier eller han selv har skaffet annen egnet plass for nettstasjonen på eiendommen. Slik plass skal Netteier og Grunneier i fellesskap forsøke å fremskaffe uten ugrunnet opphold. Flyttingen må være praktisk mulig å gjennomføre.

Dersom Netteiers behov for nettstasjon med tilhørende kabelnett faller bort, kan Grunneier vederlagsfritt kreve rommet tilbake i ryddet stand.

3. ERSTATNING

3.1 Netteiers erstatningsplikt

Erstatning for klausulering av og inngrep i eiendommen, for Grunneiers ulempe og tap av ethvert slag og for stedsevarig rett til bruk av eksisterende adkomst, samt Grunneiers avståelse av rettigheter i henhold til denne avtale, utbetales ikke.

3.2 Erstatning etter særskilt avtale eller skjønn

Skader og ulemper som Netteier måtte forårsake under bygging av anlegget eller senere, og som det ikke er tatt hensyn til ved fastsettelse av engangserstatningen i denne avtale, utbedres eller erstattes av Netteier. Dersom enighet om utbedring eller erstatning ikke oppnås, avgjøres erstatningsspørsmålet ved rettslig skjønn.

4. ALMINNELIGE BESTEMMELSER

4.1 Tvister

Tvister eller uenighet av skjønnsmessig art avgjøres ved rettslig skjønn, jfr. Lov om skjønn og ekspropriasjonssaker (Skjønnsprosessloven) av 1. juni 1917 nr. 1.
Dersom partene er enige, kan tvister om gyldigheten eller tolkningen av nærværende avtale og for øvrig enhver tvist som måtte oppstå i forbindelse med avtalen, avgjøres ved voldgift, jfr. Lov om voldgift (Voldgiftsloven) av 14. mai 2004 nr. 25.

4.2 Tinglysing

Grunneier samtykker i at denne avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen. Netteier betaler omkostningene i forbindelse med tinglysingen. Sletting kan ikke skje uten Netteiers samtykke.

4.3 Ferdigbefaring

Netteier skal varsles for å være med på 1-års befaringen for ferdigstillelse.

5. SÆRSKILTE AVTALEBESTEMMELSER

5.1 Elektromagnetiske feltforstyrrelser

Rundt Netteiers nettstasjoner kan det oppstå elektromagnetiske felter. Det anbefales derfor ikke å montere datautstyr eller annet følsomt elektronisk utstyr i tilstøtende lokaler til nettstasjonen. Netteier påtar seg intet ansvar for forstyrrelser på slikt utstyr dersom anbefalingen ikke følges.

5.2 Ventilasjon

Dersom Grunneier bygger ventilasjonen for nettstasjonen avvikende ift. Netteiers standardkrav, skal Grunneier dokumentere at alternative løsninger overholder Netteiers temperaturkrav. Grunneier påtar seg likeledes ansvaret for at beregningene av alternative løsninger er riktige. Alle kostnader vedrørende eventuell utbedring pga. feil beregninger og dimensjonering påhviler Grunneier.

Denne overenskomst er utstedt i 3 - tre - eksemplarer, hvorav hver av partene beholder ett eksemplar når overenskomsten er undertegnet av alle parter. Det tredje eksemplaret undertegnes av partene og benyttes som tinglysingsgjenpart.

Sted:		Dato:	28/8-16

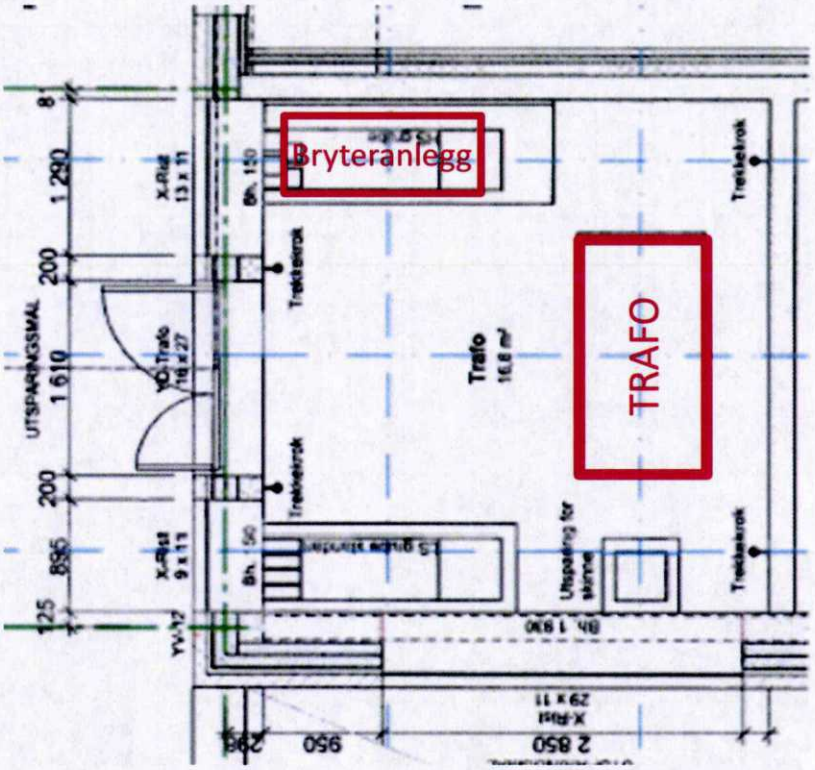
Grunneier1 signatur:	
(Blokkbokst.):	OLE-CHR. HALLERUD
Org.nr./ personnr.:	996 963 594
	HILLESTRØM BY- OG
Grunneier 2 signatur:	NÆRINGSUTVIKLING AS
(Blokkbokst.):	
Org.nr./ personnr.:	
Gr.eier3 signatur:	
(Blokkbokst.):	
Org.nr./ personnr.:	

Sted:	Oslo	Dato:	2016-07-28

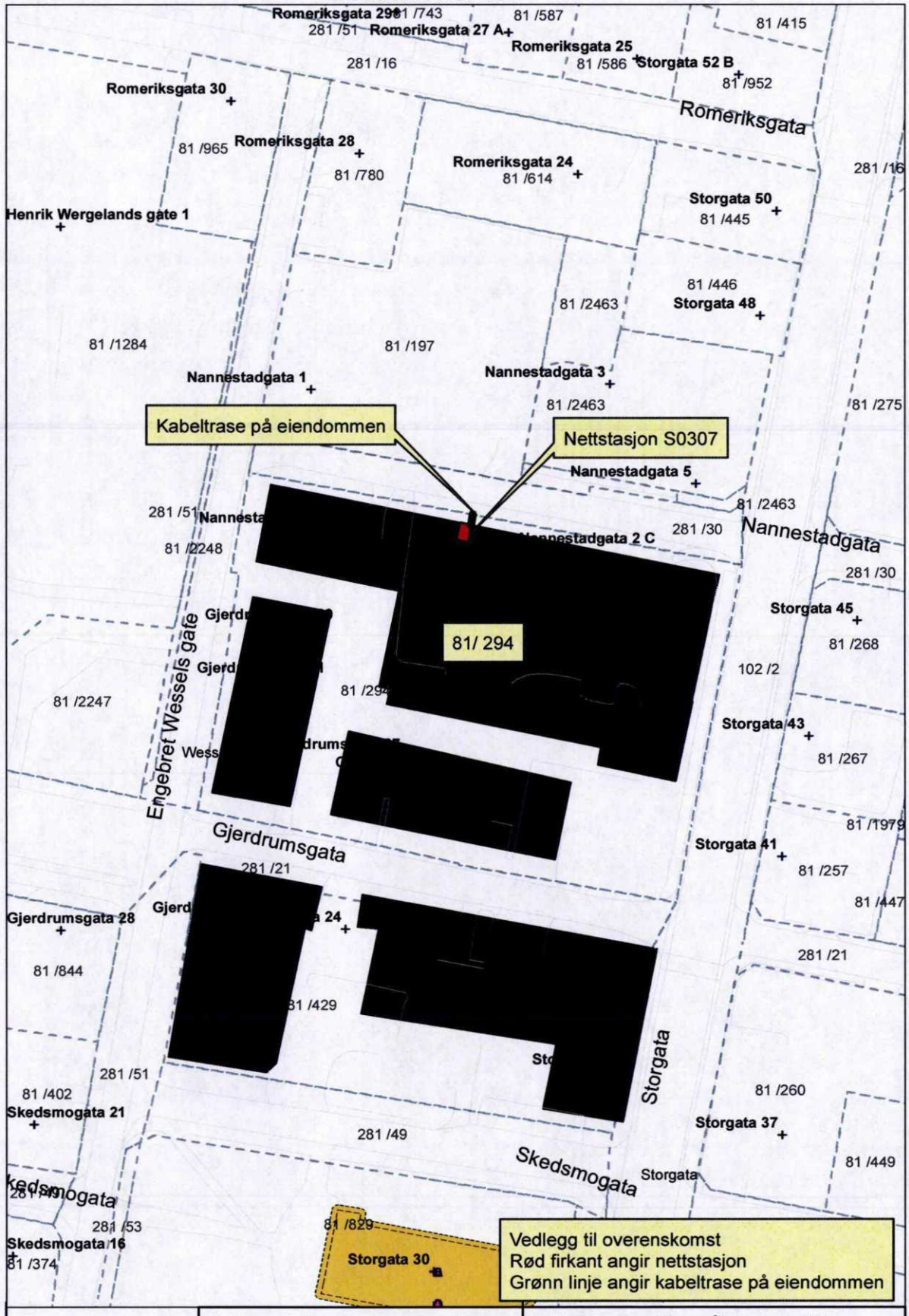
Hafslund Nett AS

NO 980 489 698 MVA

Leder signatur:	
(Blokkbokst.):	**Lars Davidsen**
Saksbeh., signatur:	Øystein Fiskerud
(Blokkbokst.):	**Øystein Fiskerud**


Bryteranlegg
TRAFO
Trafo
Trafo
Trafo

Overenskomst



Hafslund Nett

Adresse,kommune,Gnr/Bnr:		Kabeltrasé er ikke målt inn nøyaktig og er derfor skissert inn. Kabelpåvisning er nødvendig for å finne beliggenhet av trasé og kabel
Nannestadgata 2B, gnr/ bnr 81/ 294 Skedsmo kommune		
Dato: 28.07.2016	**Målestokk** 1:1 000	**Ansvarlig** Øystein Fiskerud

N

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE

Organisasjonsnummer: 919698314
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 31. januar kl. 12:00 til 3. februar kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 64.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Styreleder Thomas Hamm velges som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Gisle Forseth og Oskar Lindøe (avdelingsleder i Fellesforbunde avd. 1) velges til å signere årsmøteprotokollen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem næringsseksjon (2 år)

Følgende ble valgt:

Vidar Bratberg (52 stemmer)

Finn Tore Strand (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Vidar Bratberg

Finn Tore Strand

Protokollen signeres av:
Møteleder: Thomas Hamm/s/
Protokollvitne 1: Gisle Forseth/s/
Protokollvitne 2: Oskar Lindøe/s/

Styret har nå følgende medlemmer:

Navn		Adresse	Valgt for
Leder	Thomas Hamm	Gjerdrumsgata 31	2024 - 2026
Styremedlem	Magnus Hasmo	Gjerdrumsgata 25	2023 - 2025
Styremedlem	Hildur Marøy Bolstad	Gjerdrumsgata 29	2023 - 2025
Styremedlem	Fredrik Gustav Sikkerbøl	Gjerdrumsgata 25	2024 - 2026
Styremedlem	Vidar Bratberg	Kiellands Vei 7	2025 - 2027
Styremedlem	Finn Tore Strand	Harbitzalléen 14 H	2025 - 2027
Varamedlem	Gisle Forseth	Nannestadgata 2C	2024 - 2025
Varamedlem	Terje Asbjørn Aurdal	Nannestadgata 2 A	2024 - 2025

0.2024

21.09.2026

MEGLEROPPLYSNINGE

Matrikkel: 3205-81/294/0/35

Adresse: Nannestadgata 2C, 2000 Lillestrøm

Dato siste feiing:

Dato for siste tilsyn:

Vi har ikke registrert noe aktivt røykløp eller ildsted på denne adressen.

Vi opplyser om at eventuelle avvik kan være utbedret, men ikke har blitt verifisert på nytt tilsyn av NRBR. Det kan eksistere avvik som ikke fremkommer av sammenstillingen.

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

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

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

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Marit Pettersen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan under bakken 81/294/0/35

Tegnforklaring:

- Avgrensning skriftlig bestemmelse
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- Område for bestemmelse
- RpFareSone
- 2080 - Parkering
- 2083 - Parkeringshus eller -anlegg

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 16.09.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 81/294/0/35

Tegnforklaring:

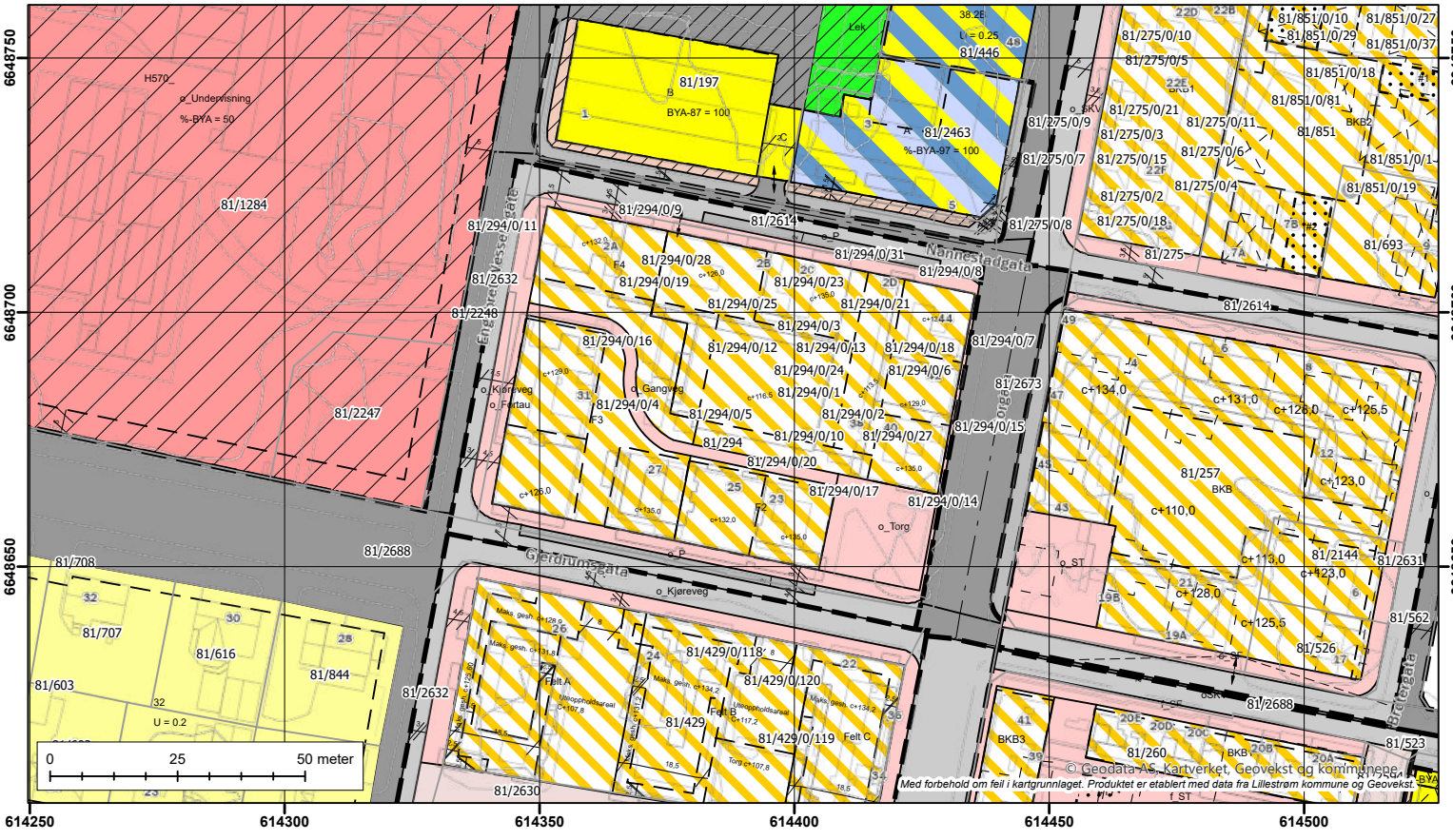
- 1242 - Avkjørsel
- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1222 - Frisiktlinje
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Regulert høydelinje
- Avgrensning skriftlig bestemmelse
- Reguleringsplan hensynssonegrense
- Reguleringsplan formålsgrense
- Reguleringsplanomriss
- Område for bestemmelse
- RpAngittHensynSone
- 1162 - Undervisning
- 1800 - Bebyggelse og anlegg kombinert i samsv. m. ang. best.
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 2016 - Gangveg, gangareal eller gågate
- 2082 - Parkeringsplasser
- Områder for boliger m/tilhørende anlegg
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Blokkbebyggelse
- Felles parkeringsplass
- Felles lekeareal for barn
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig / Forretning / Kontor
- Bolig / Kontor
- Kjørevei
- Gang- / sykkelveg

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 16.09.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Reguleringsplanen kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



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

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
81/294/0/35

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.

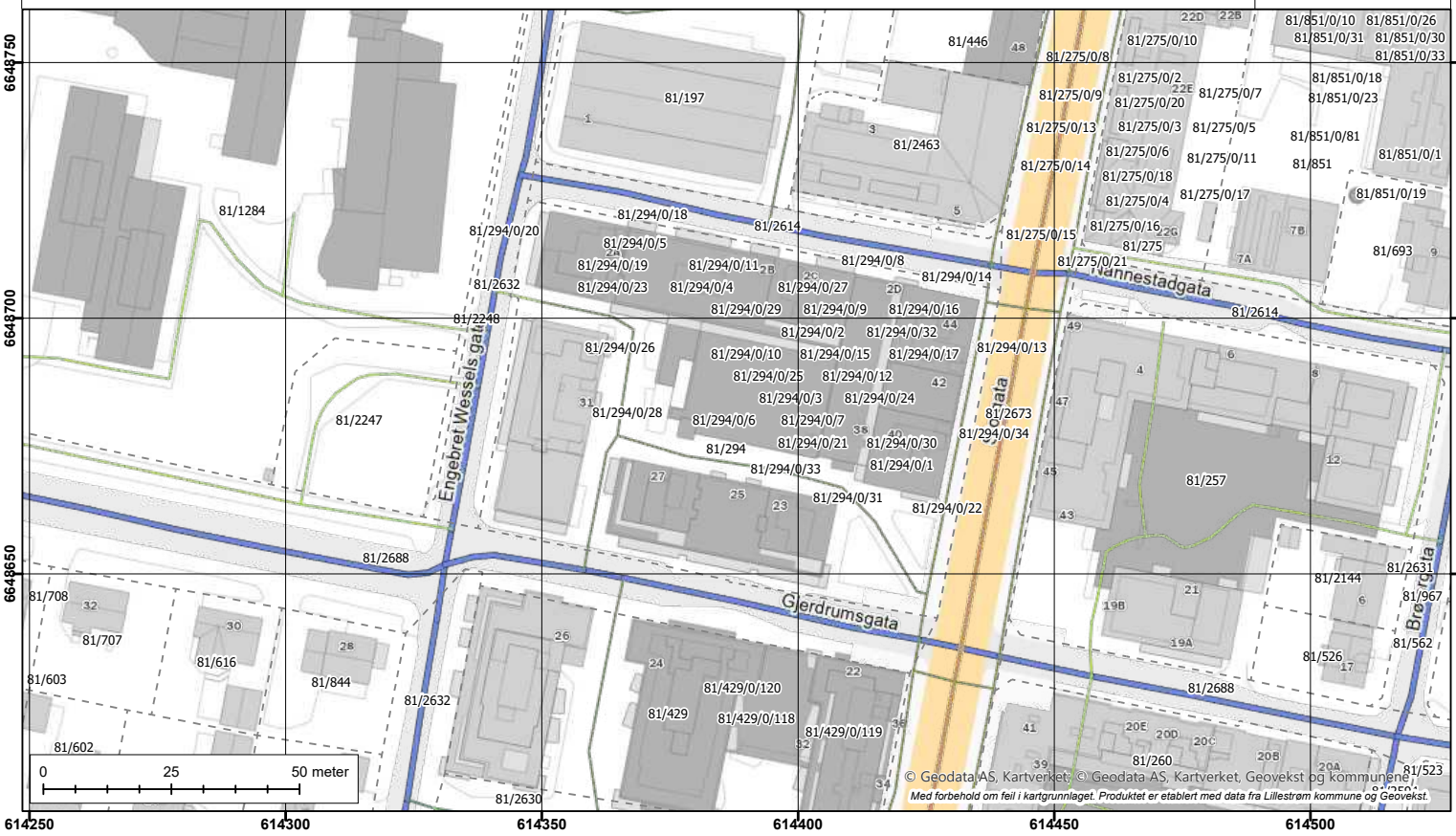
Tegnforklaring

- 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: 16.09.2026





Vedlegg E10-2

Rev:	Date:		Tegnet av:	Kontrollert:
C	25.02.2016	Justering etter dialogmøte feb 15, HUT juni 15, HUT feb 16, balkong HUS A, avkast Folkets Hus	TE	TE
B	20.03.2015	Justering etter dialogmøte - Tegning delt i 2 tegninger se også A40-104	AL	TE
A	27.02.2015	Justering etter dialogmøte 04.02.2015	AL	TE

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 29
0166 Oslo
Telefon: +47 22993330
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
MO 912 638 181 MVA

Tiltakshaver
Lillestrøm By-og Næringsutvikling AS
ENGEBRETS PROMENADE
Storgata 44-46
2000 Lillestrøm

Fasader Øst og Vest gårdsrom akse C9

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
AL	TE	DETALJPROSJEKT	16.12.2014	1:200 / A2	A40-105	C

BIM modell ArchiCAD 19 NOR Plassering: Y:\Prosjekt\Kvartal 39\6 Prosjektmateriale\62 ARK\ArchiCad\Y39-ALLE HUS.pln

DOK-analyse for eiendom 3205-81/294

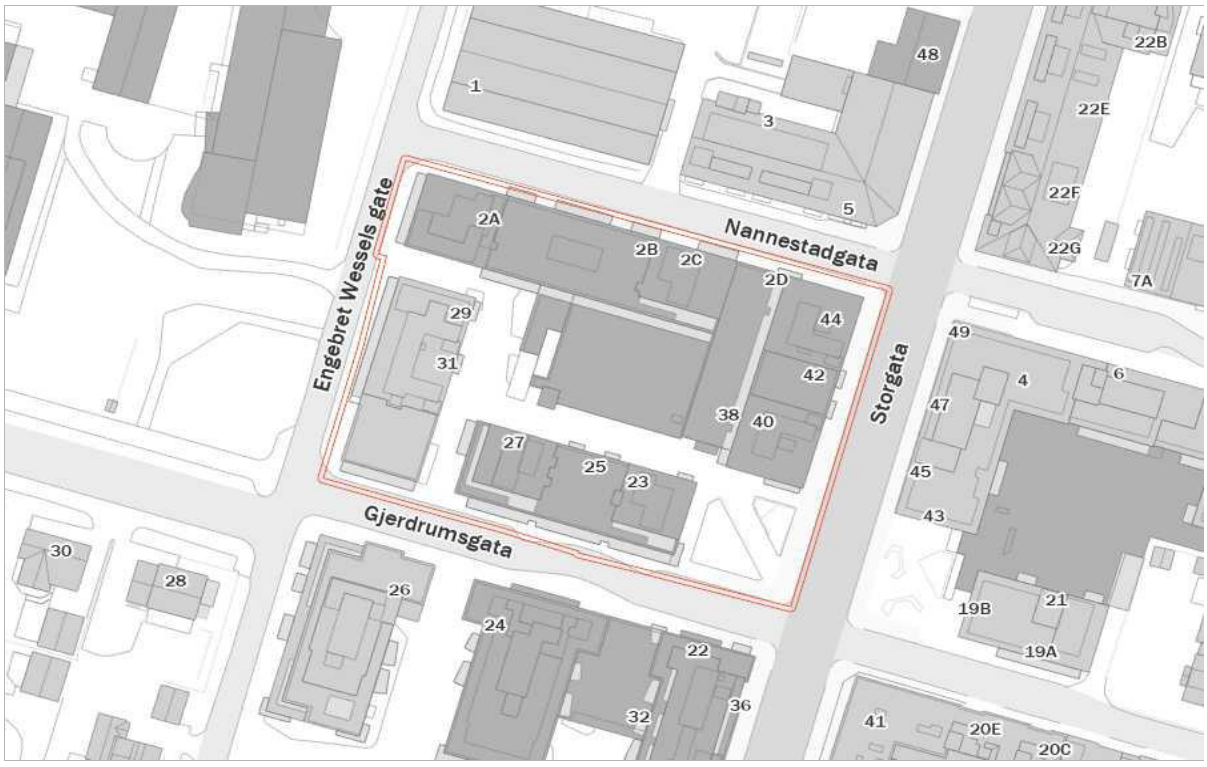
Dato for analyse	16.09.2026 kl.14:24	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	70	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	23	Ikke berørte datasett	47
Kommunens valgte	98	Utelatte datasett	28

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Treff på et datasett indikerer at ytterligere undersøkelser kan være nødvendige. Kolonnen «Dekning» angir om temaet er kartlagt i analyseområdet. Verdiene «ikke kartlagt», «ikke relevant» og «ufullstendig» (markert i oransje) betyr at fravær av treff ikke uten videre kan tolkes som fravær av risiko. Verdiene «fullstendig», «grundig kartlagt med funn» og «kartlagt uten funn» indikerer at området er tilstrekkelig kartlagt for det aktuelle temaet.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	15.09.2026	16.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	15.09.2026	16.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Basis geodata: Arealressurskart - AR50	Norsk institutt for bioøkonomi		02.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	25.08.2026	31.08.2026	
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske		31.08.2026	
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		07.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske		07.09.2026	
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		07.09.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske		07.09.2026	
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		11.09.2026	
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	15.09.2026	16.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025	
Natur: Kart over grå arealer	Miljødirektoratet	10.04.2026	20.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.09.2026	02.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	15.09.2026	16.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Befolkning: Barnetråkk - aggregert		Universitetet i Bergen		21.08.2026	
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	16.09.2026	07.09.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Nettanlegg utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.09.2026	07.09.2026	
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.09.2026	07.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		31.08.2026	
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025	

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		11.09.2026	
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte		Miljødirektoratet		07.09.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		07.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	16.09.2026	07.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		07.09.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		07.09.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		07.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	10.09.2026	07.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	10.09.2026	07.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	14.09.2026	12.09.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	10.09.2026	07.09.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		11.09.2026	
Landbruk: Dyrkbar jord		Geovekst	12.09.2025	26.09.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024	
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		10.09.2026	
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		07.09.2026	
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		19.08.2026	
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		09.09.2026	
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		11.09.2026	
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		07.09.2026	
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		11.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		11.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		11.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		07.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.09.2026	02.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

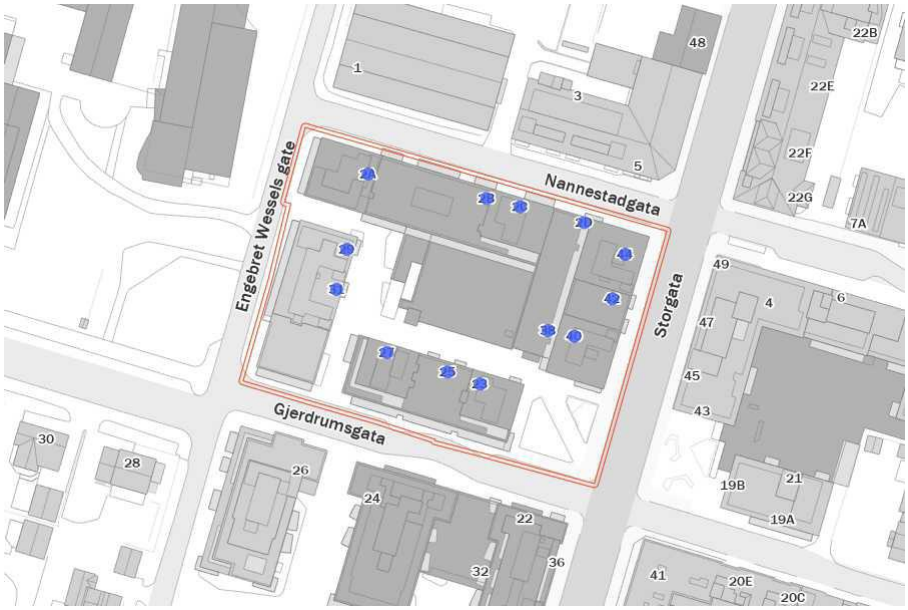
Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.09.2026	10.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	02.07.2026	10.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.09.2026	17.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	10.09.2026	17.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.09.2026	07.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.09.2026	07.09.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.09.2026	07.09.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.09.2026	07.09.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak	Dekning

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	15.09.2026
Antall treff	13	Nedlastet	16.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.09.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

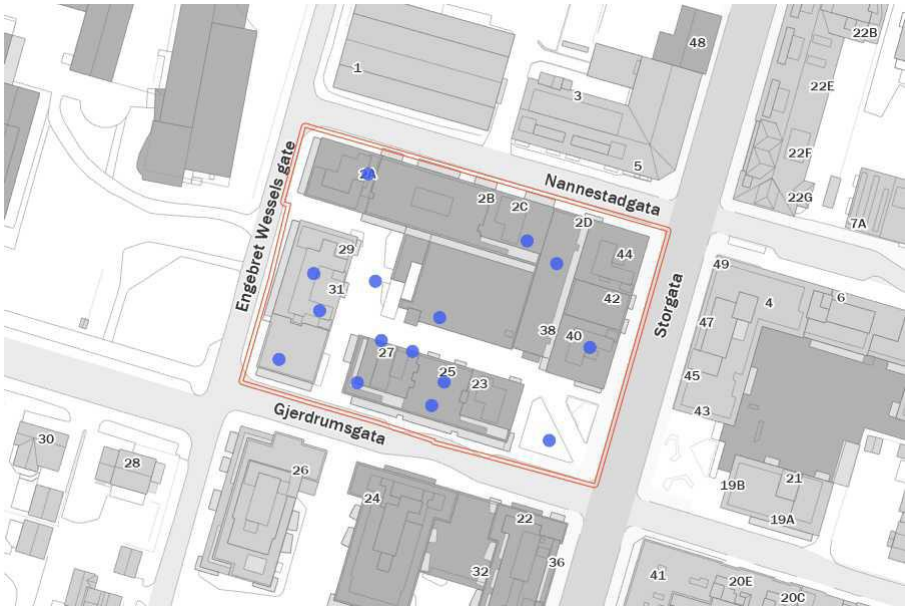
ID	ADRESSE
92115456	Storgata 44
92115456	Storgata 42
92115456	Nannestadgata 2D
591905511	Storgata 40

Punkter

591905516	Storgata 38
92115456	Nannestadgata 2C
591905515	Nannestadgata 2B
92115456	Gjerdrumsgata 23
92115456	Gjerdrumsgata 25
92115456	Gjerdrumsgata 27
92115456	Nannestadgata 2A
92115456	Gjerdrumsgata 31
92115456	Gjerdrumsgata 29

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	15.09.2026
Antall treff	15	Nedlastet	16.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.09.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.
Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.
Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

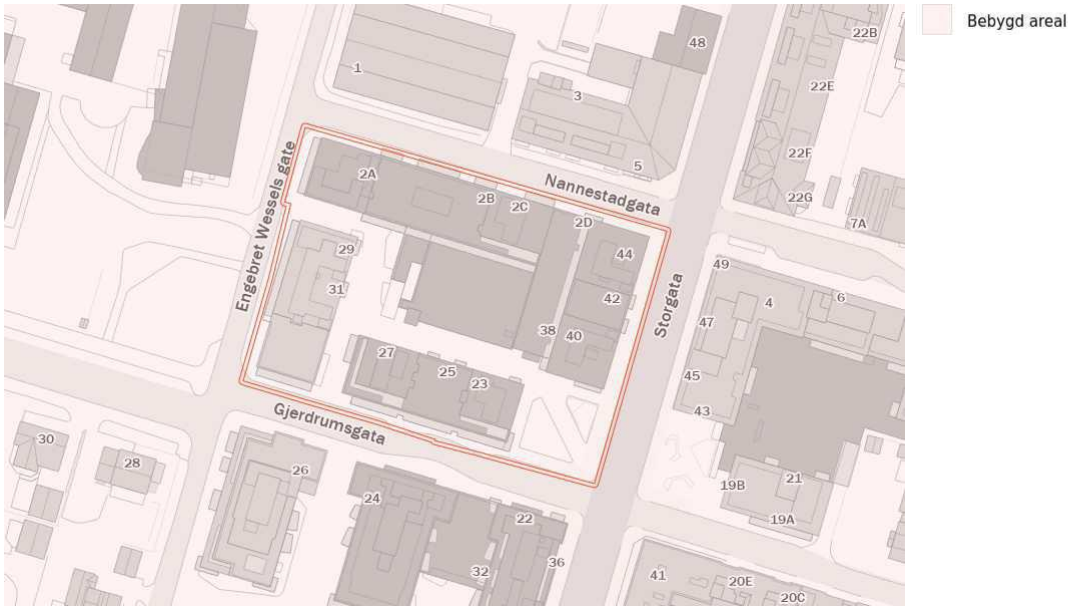
...

NR	STATUS	TYPE
300511476	MB - Midlertidig brukstillatelse	322 - Butikk/forretningsbygning
300511480	MB - Midlertidig brukstillatelse	322 - Butikk/forretningsbygning
300511482	MB - Midlertidig brukstillatelse	143 - Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

300515385	MB - Midlertidig brukstillatelse	431 - Parkeringshus
150928060	BR - Bygning revet/brent	111 - Enebolig
150928079	BR - Bygning revet/brent	662 - Samfunnshus grendehus
150928095	BR - Bygning revet/brent	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
150928117	BR - Bygning revet/brent	111 - Enebolig
150928125	BR - Bygning revet/brent	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
150928133	BR - Bygning revet/brent	319 - Annen kontorbygning
150928141	BR - Bygning revet/brent	329 - Annen forretningsbygning
23285126	BR - Bygning revet/brent	181 - Garasjeuthus anneks til bolig
150928052	BR - Bygning revet/brent	111 - Enebolig
150928087	BR - Bygning revet/brent	533 - Gatekjøkken kioskbygning
150928109	BR - Bygning revet/brent	111 - Enebolig

Basis geodata: Arealressurskart - AR50

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	02.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	02.09.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

AR50 er et landsdekkende arealressurskart som viser Norges arealressurser i en mer forenklet og grov skala enn FKB-AR5. Datasettet er tilpasset målestokk fra 1:20 000 til 1:100 000, og gir oversiktlig informasjon om arealtyper på regionalt og nasjonalt nivå.

Kartet er i hovedsak basert på generalisering av FKB-AR5 under tregrensen, kombinert med tolkning av satellittbilder over tregrensen. Resultatet er et heldekkende kart som gir oversikt over arealressursene i hele landet.

Områder klassifisert som Åpen fastmark eller Ikke kartlagt i FKB-AR5 suppleres med data fra N50 Kartdata og vegetasjonsdekke fra AR-FJELL for å redusere arealer som klassifiseres som snaumark i AR50. Det vil likevel fortsatt gjenstå arealer klassifisert som Snaumark.

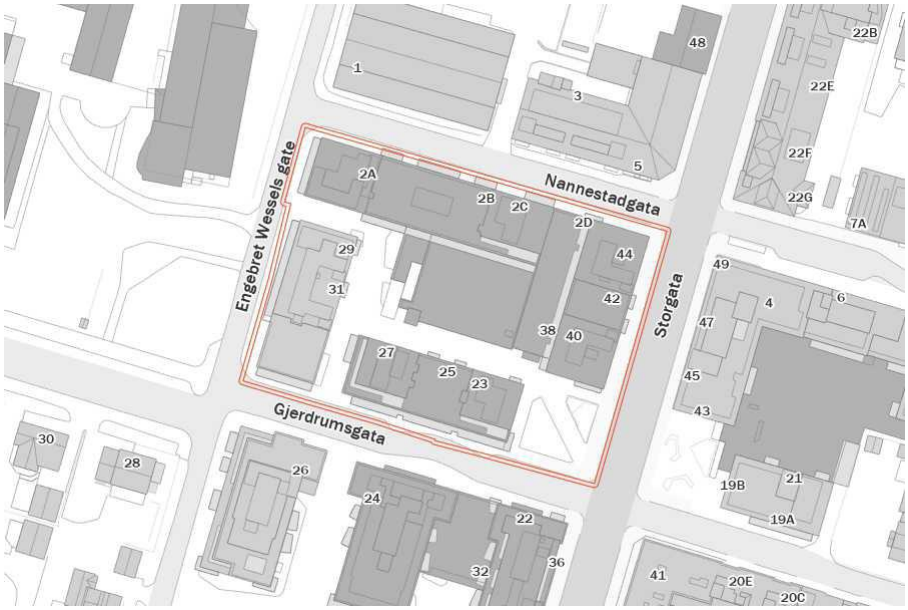
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.09.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	25.08.2026
Antall treff	2	Nedlastet	31.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.09.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road: all types of roads: state highway, European highway, county road, municipal road, private road	Yellow zone: evaluation zone where noise sensitive building developments may be built if corrective measures yield satisfactory noise conditions
Road: all types of roads: state highway, European highway, county road, municipal road, private road	Red zone: areas which are not suitable for noise sensitive use, and development of new noise sensitive building developments should be avoided

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	18	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.09.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

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

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

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	8
Lden6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lnight5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	6

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	31.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

...

Flater

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

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	07.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.09.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

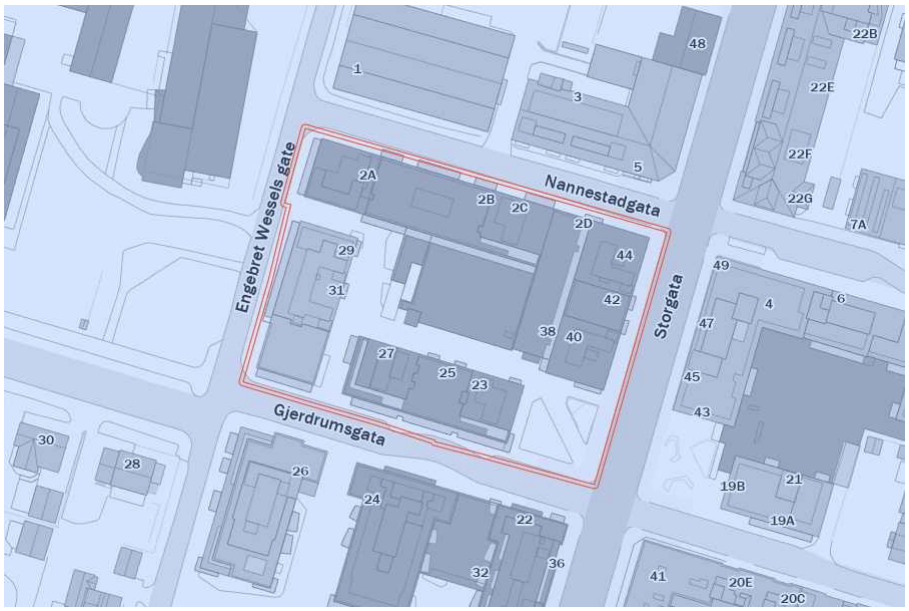
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	07.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.09.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

Flater

LØSMASSETYPE	MARINLEIREMULIGHET	TILLEGGSINFO
Fyllmasse (antropogent materiale)	Områder der det ofte kan finnes marin leire	-

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	07.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.09.2026
Dekning	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

NGU har utviklet Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG) med tilhørende karttjenester og muligheter for innmelding og nedlasting av data fra geotekniske undersøkelser. Fra og med 2025 er det lovfestet plikt for innmelding av komplette geotekniske grunnundersøkelser til NADAG. Eldre data har stor nytteverdi, og ønskes også meldt inn. Prosjektet for utvikling av NADAG er et samarbeid mellom NGU og etatene Statens vegvesen, Bane NOR, og Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE). NGU samarbeider også med ulike konsulenter i utviklingen av løsningene.

Punktene i NADAGs kartinnsyn representerer geotekniske borehull (GB), hvor metadata vises (f.eks. boretype, oppdragsfirma, oppdragsgiver, stedfestelse (posisjon), boret dybde, ev. dyp til berg). For noen punkter vil mer informasjon være tilgjengelig (f.eks. lenke til rapport og ev. rådata, boreprofil og måleresultater). NADAGs datamodell er basert på en datastruktur beskrevet i SOSI-standardene for Geovitenskapelige undersøkelser og Geotekniske undersøkelser. NADAG er innlemmet i listen over datasett til DOK. Visningstjenesten til NADAG har to innsynsløsninger, der «Mobilvennlig versjon» ligner de andre kartinnsynene til NGU, mens «NADAG fullversjon» har litt annet oppsett og andre verktøy.

Nye data skal leveres komplett til NADAG, enten ved bruk av GeoSuite toolbox eller gjennom et innmeldings-API som er under utarbeidelse. Eldre data kan alternativt leveres gjennom NADAG WebReg.

NADAG er landsdekkende. Alle data som ligger i NADAG er fritt tilgjengelig for alle, og lastes ned vederlagsfritt. Det vil være varierende mengde informasjon tilhørende hvert datapunkt, noe som vil avhenge blant annet av formatet data er levert på, og dataeiers vilje til å offentliggjøre data utover kun å vise metadata. Tilgjengelige rapporter (pdf) kan lastes ned fra NADAGs infoark. Data kan lastes ned på formatene GML, Filgeodatabase og GeoSuite. I tillegg kan man benytte NADAGs WMS, samt at det arbeides med lese-API (OGC API Features). Nedlasting kan gjøres via Geonorge, men dette gjelder enkle datasett, dvs. primært metadata og URL-lenker til rapporter. Komplette data må lastes ned gjennom NADAGs kartinnsyn.

NADAG og bidragsytere er ikke ansvarlige for den enkeltes bruk av datasettene. Datasettene og rapportene ble laget for bestemte formål/prosjekt. Den som benytter data for nye formål/prosjekt må gjøre egne og selvstendige vurderinger av dataenes kvalitet, egnethet og gyldighet. Ved bruk av data skal det refereres til rapport/dataeier. Datasettet er gjort tilgjengelig under Norsk lisens for offentlige data (NLOD). Ved å starte NADAG nettjeneste godtar du disse vilkårene for bruk.

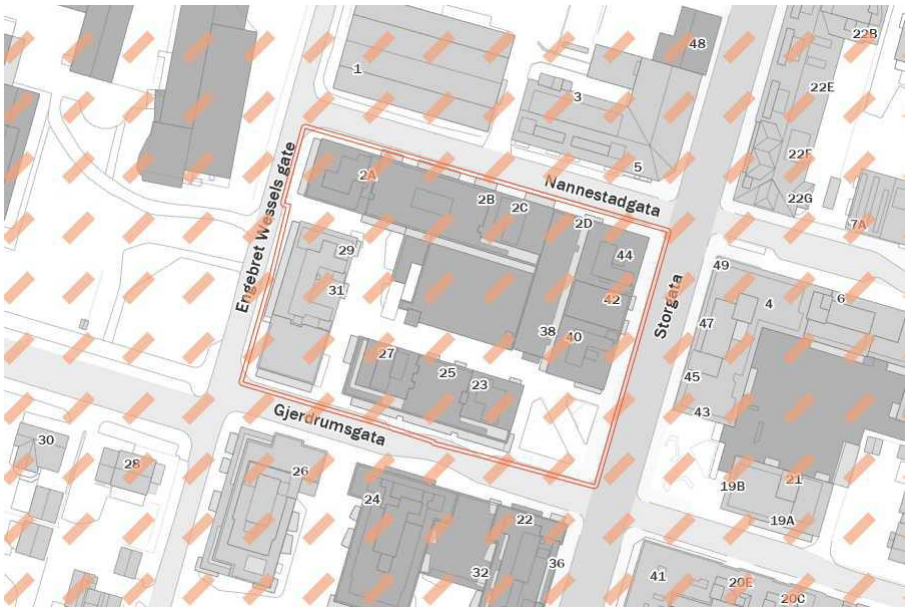
...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
2010279	Norge, Kvikkleiresoner	2E090BD8-77B9-479F-B22E-7B964841C300
109617	Fv 120 Storgata i Lillestrøm	65677862-0BC0-4EE9-B523-9E74A6F559E9

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	07.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.09.2026
Dekning			



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

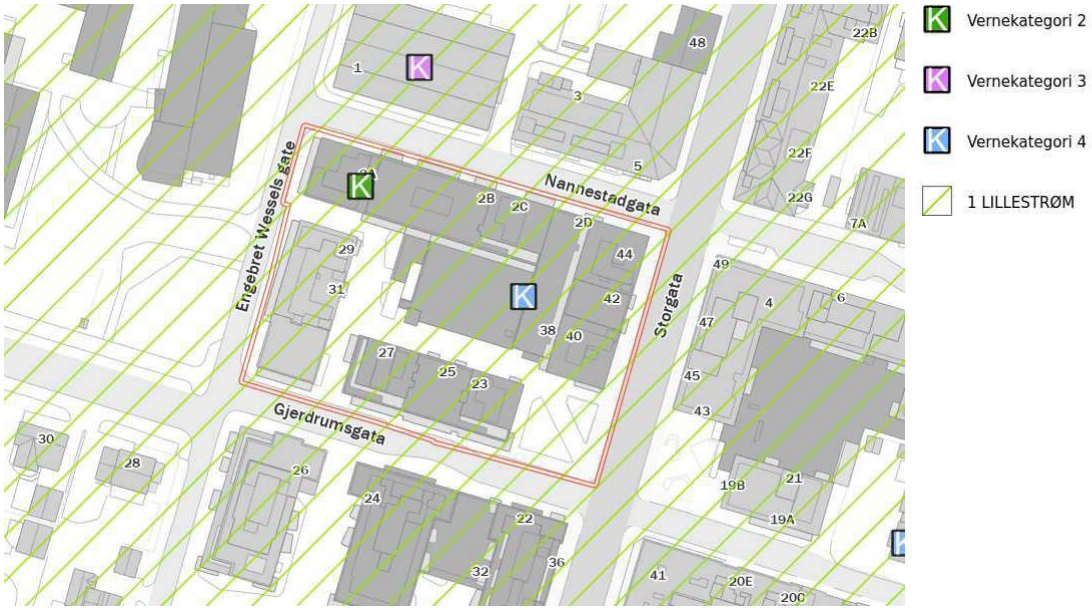
...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	3	Nedlastet	11.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.09.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

...

(1 / 2)

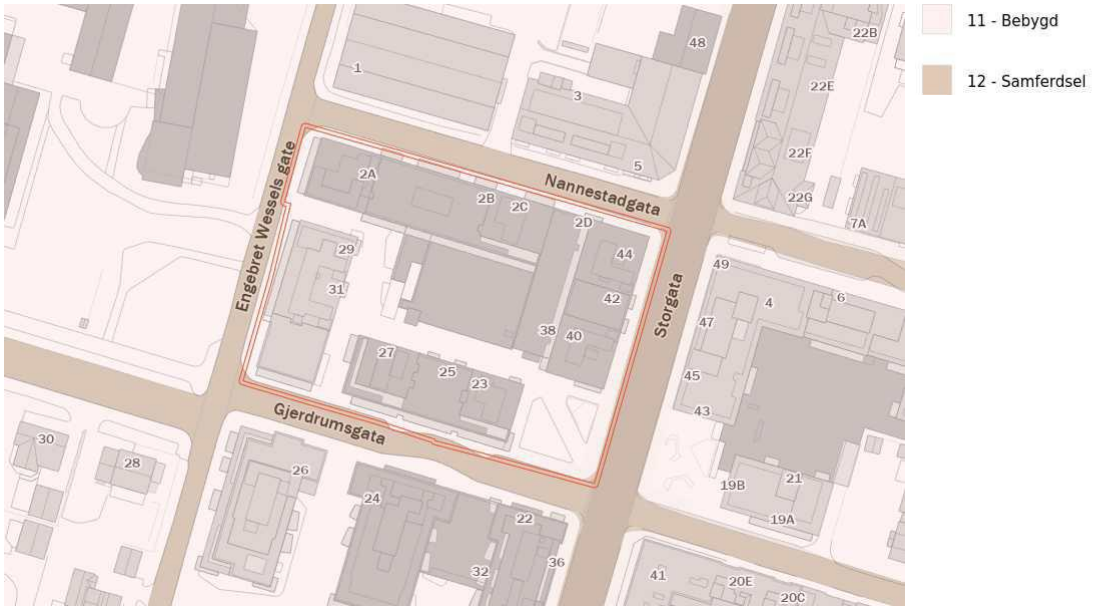
NAVN	INFORMASJON
1 LILLESTRØM	Høringsutkast 2011

(2 / 2)

NAVN	VERNEVERDI	BETEGNELSE	INFORMASJON
-	Høy verneverdi	Prestebolig	Høringsutkast 2011
Folkets hus	Ikke evaluert verneverdi	Forsamlingshus	Høringsutkast 2011

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	15.09.2026
Antall treff	5	Nedlastet	16.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.09.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

FKB-AR5 er et detaljert nasjonalt arealressurskart som viser hvordan landarealene i Norge er klassifisert etter arealtyper og egenskaper som beskriver arealressursene. Kartet er tilpasset målestokk 1:1000 og oppover, og beskriver arealressursene med vekt på produksjonsgrunnlaget for jord- og skogbruk.

Datasettet er flatedekkende, som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Uproduktive områder og områder over tregrensen som ikke inngikk i kartleggingen, er registrert som ikke kartlagt i datasettet. Små arealer under 2 dekar vises normalt ikke som egne flater, med unntak av jordbruksareal som kan kartlegges ned til 0,5 dekar.

FKB-AR5 deler landarealet inn i ulike arealtyper som gir en oversikt over hvilke ressurser som finnes. Deretter er arealene klassifisert etter skogbonitet, treslag og grunnforhold, avhengig av hva som er relevant for arealtypen. Jordbruksarealet i AR5 er summen av arealtypene fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Skog er en egen arealtype. Resten av arealet er delt i arealtypene myr, åpen fastmark, bebygd, samferdsel, snø/isbre, ferskvann og hav.

Det er tilstanden på arealet som ligger til grunn for klassifisering i AR5, og ikke bruken av arealet.

FKB-AR5 er videreutviklet fra det tidligere Markslag-datasettet (DMK) fra Økonomisk kartverk. Kommunene har ansvar for kontinuerlig ajourhold, mens NIBIO har ansvar for periodisk ajourhold. For å forstå hvordan arealene er klassifisert og kan vises i kart, anbefales det å gjøre seg kjent med klassifikasjonssystemet for AR5: https://www.nibio.no/tema/jord/arealressurser/arealressurskart-ar5/klassifikasjonssystem-ar5?locationfilter=true

...

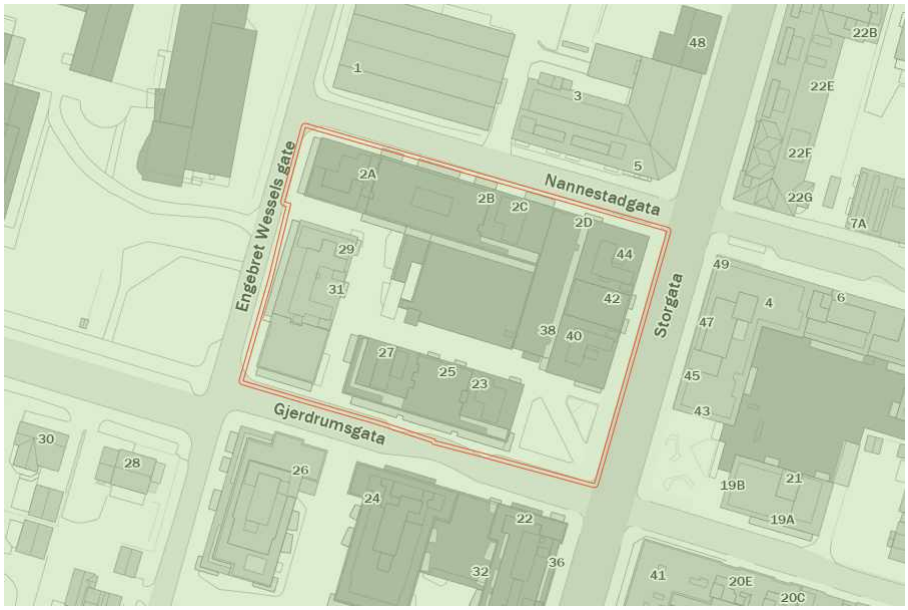
Flater

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	4
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	12.09.2026
Dekning			



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)».

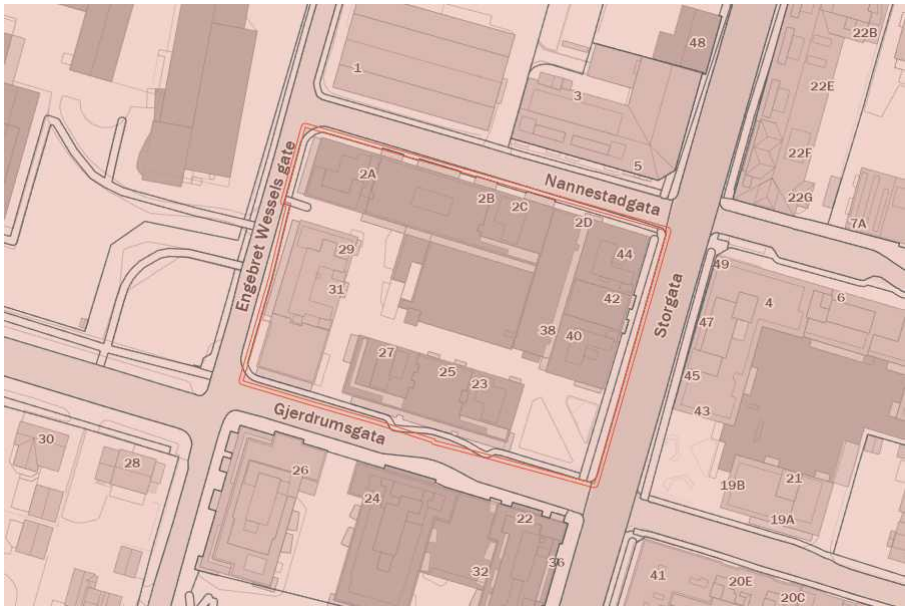
...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Natur: Kart over grå arealer

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	8	Nedlastet	20.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.09.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Kart over grå arealet er utviklet i samarbeidet mellom Miljødirektoratet, Kartverket, NIBIO og SSB.

Kartet er landsdekkende og viser grå arealer i henhold til Kommunal- og distriktsdepartementet sin definisjon;
«Arealer som allerede er tatt i bruk eller sterkt påvirket av menneskelig bygge- og anleggsaktivitet, inkludert bebyggelse, konstruksjoner, permanente overflater og tilhørende arealer.»

Rapport kan leses her
https://dokument.geonorge.no/nasjonale-standarder-og-veiledere/dokumentasjon-og-metode/kart-over-gr%C3%A5-arealer-sluttrapport/1/kart-over-gr%C3%A5-arealer-sluttrapport.pdf

Oversikt over arealklasser som er med i kartet kan leses her
https://register.geonorge.no/nasjonale-standarder-og-veiledere/dokumentasjon-og-metode/kart-over-gr%C3%A5-arealer-utvalg-fra-grunnkartet

...

Flater

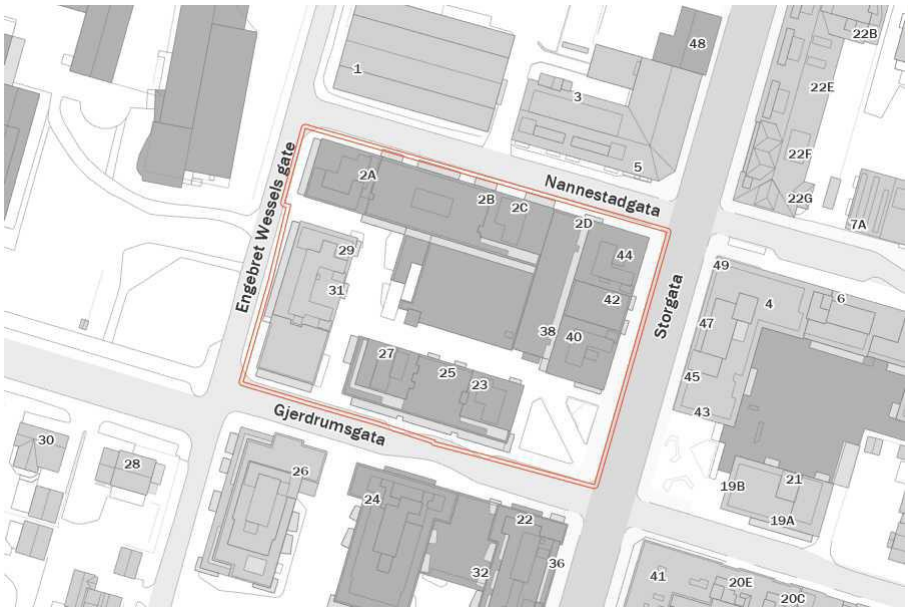
ANDELBYGG	ANDELGRØN	ANDELGRÅ	AREALBRUK HOVEDKLASSE	AREALBRUK UNDERKLASSE	AREALDEKKE	GRUNNKART KILDE	Antall
0	39	61	-	-	-	-	1
0	0	100	-	-	-	-	3

Flater

0	27	73	-	-	-	-	1
0	30	70	-	-	-	-	1
74	3	97	-	-	-	-	1
0	1	99	-	-	-	-	1

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.09.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	12.09.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

...

Flater

PLAN
-

Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.09.2026
Dekning			



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

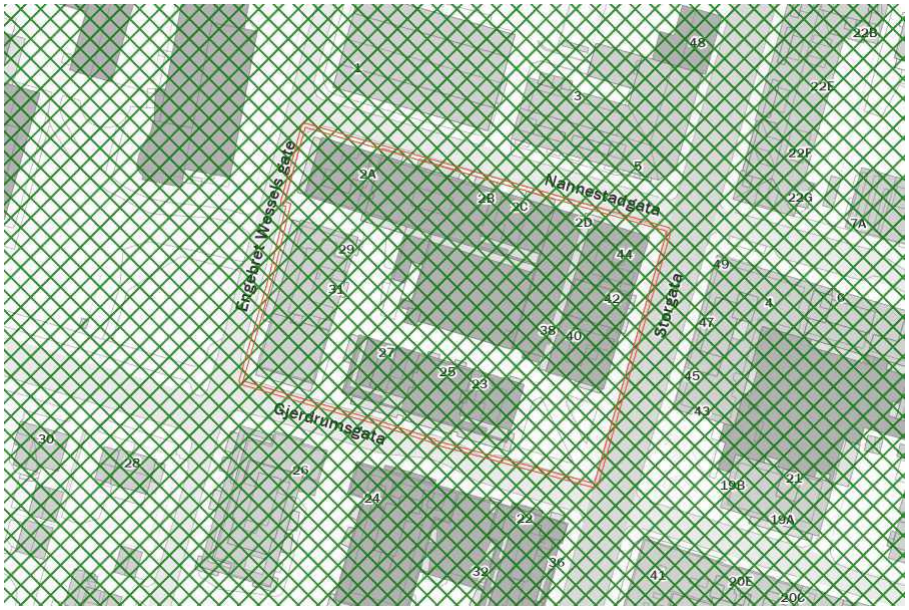
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.
§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder
• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Kommunen kan kreve gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.
§ 1-14.1.4 Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen
• Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
• Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål

...

BESKRIVELSE
-

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.09.2026
Dekning			



Beskrivelse

Parkeringskrav/oppstillingsplasser for bil og sykkel (jf. pbl. § 11-9 nr. 5). Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre den 14.06.2023 i sak 76/23 og revidert 24.01.2024 i sak 2/24. Bestemmelsene gjelder ved oppføring, ombygging og bruksendring av bygninger og ved fradeling av grunneiendom, med mindre annet fastsettes i reguleringsplan. Parkering skal vises på situasjonsplan

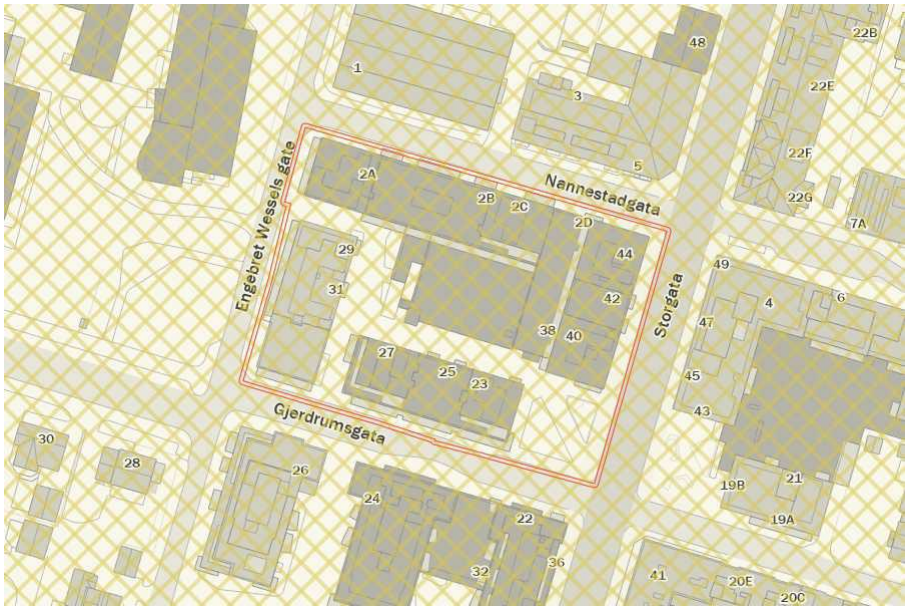
https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/3.1-bestemmelser-med-retningslinjer-revidert-24.01.2024.pdf

...

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

Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.09.2026
Dekning			



Beskrivelse

Områder som skal ha 90 % av fremtidig vekst i antall arbeidsplasser og boliger. Vedtatt av Lillestrøm kommunestyre 08.09.2021 i sak 130/21.

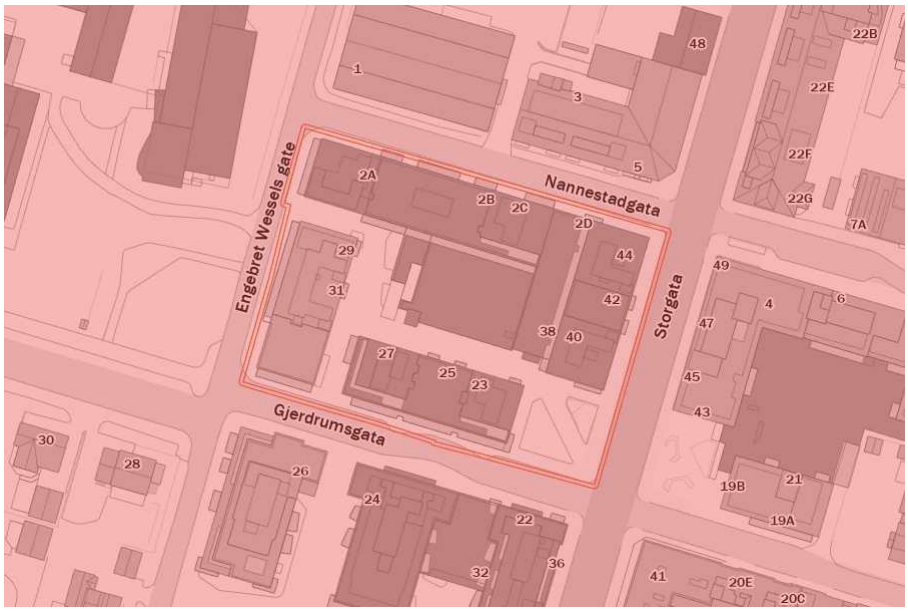
Nedlastbart som filgeodatabase, SOSI og Shape.

...

DATOVEDTATT
09/08/2021

Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.09.2026
Dekning			



Beskrivelse

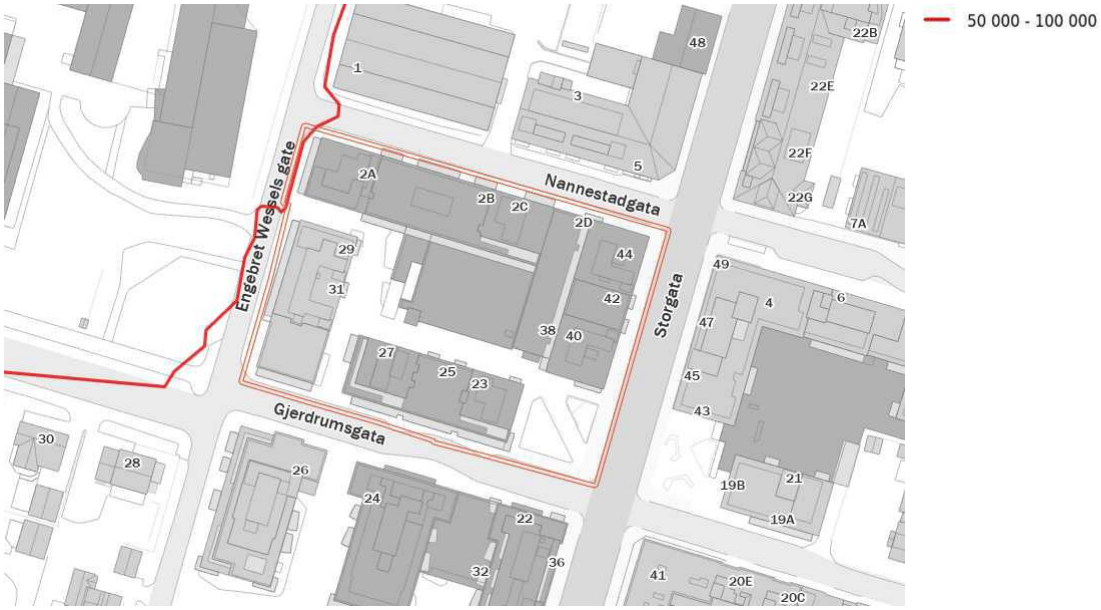
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.09.2026
Dekning			



Beskrivelse

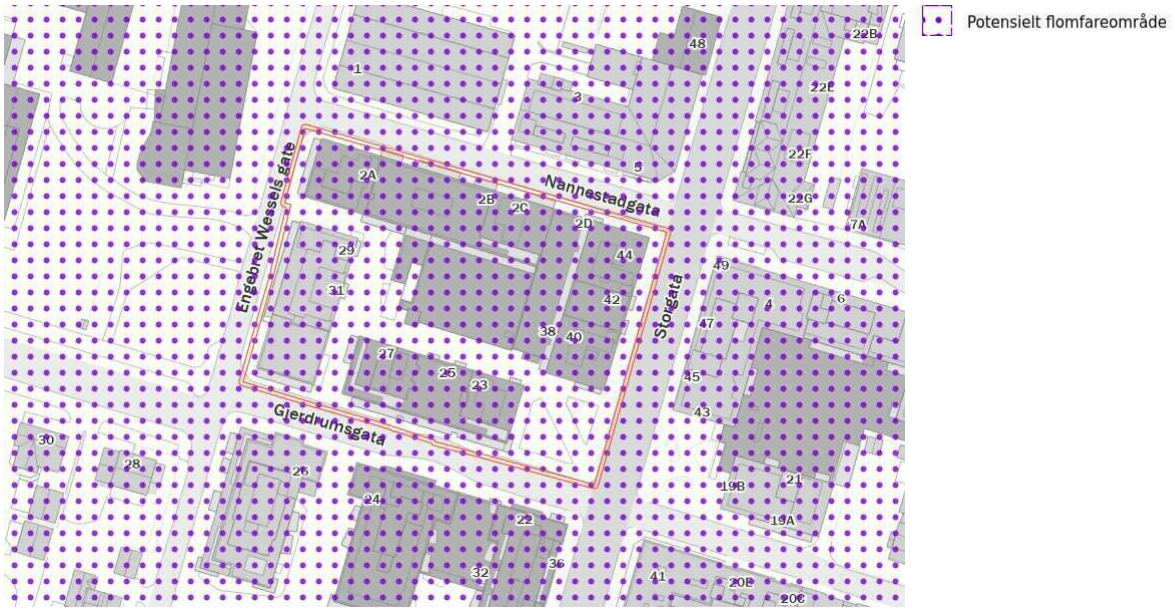
Dreneringslinjer i Lillestrøm er et datasett som viser modellerte dreneringslinjer. Datasettet viser hvor i terrenget det vil dannes nye dreneringslinjer. Det er ikke tatt hensyn til å stikkrenner og andre kritiske punkt i modelleringen. Datasettet inneholder dreneringslinjer hvor dreneringsarealet er større enn 10.000 m2. Eksisterende FKB-Vann er brent ned i terrengmodellen før beregning, så FKB-Vann har en ekstra vekt ved beregning av disse dreneringslinjene. Data er klipt ut fra Kartverkets datasett "Dreneringslinjer i Oslo og Viken"

...

DRENERINGSINTERVALLER	DRENERINGSAREAL
50 000 - 100 000	10 000

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	1	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.09.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Potensielt flomutsatte områder vises som polygon på kartet, men inneholder ikke informasjon om den årlige sannsynligheten for flom.

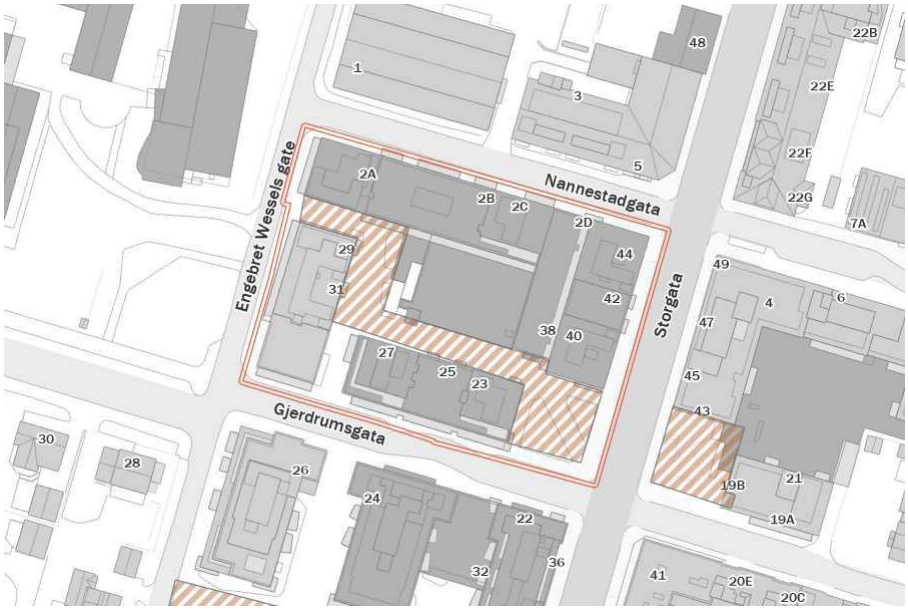
...

Flater

TEMAKVALITET	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO
Nokså god	002	06/29/2020	06/22/2020

Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	11.09.2026
Dekning			



Beskrivelse

Datasettet beskriver graveforbudssoner i Lillestrøm kommune. Det er etablert slike sikringssoner rundt alle kommunens flomvoller samt i områder av Lillestrøm der det finnes gatevarme.

Datasettet vedlikeholdes i henhold til oppdateringer fra Miljøteknikk, Lillestrøm kommune. Forbudssonene er ikke hjemlet i gjeldene kommuneplan. Datasettet kan nedlastes som SOSI, Shape og Esri filgeodatabase i UTM sone 32.

...

HENSYNSONENAVN	INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Kvartal 36	Gatevarme	-

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag over bakken 81/294/0/35

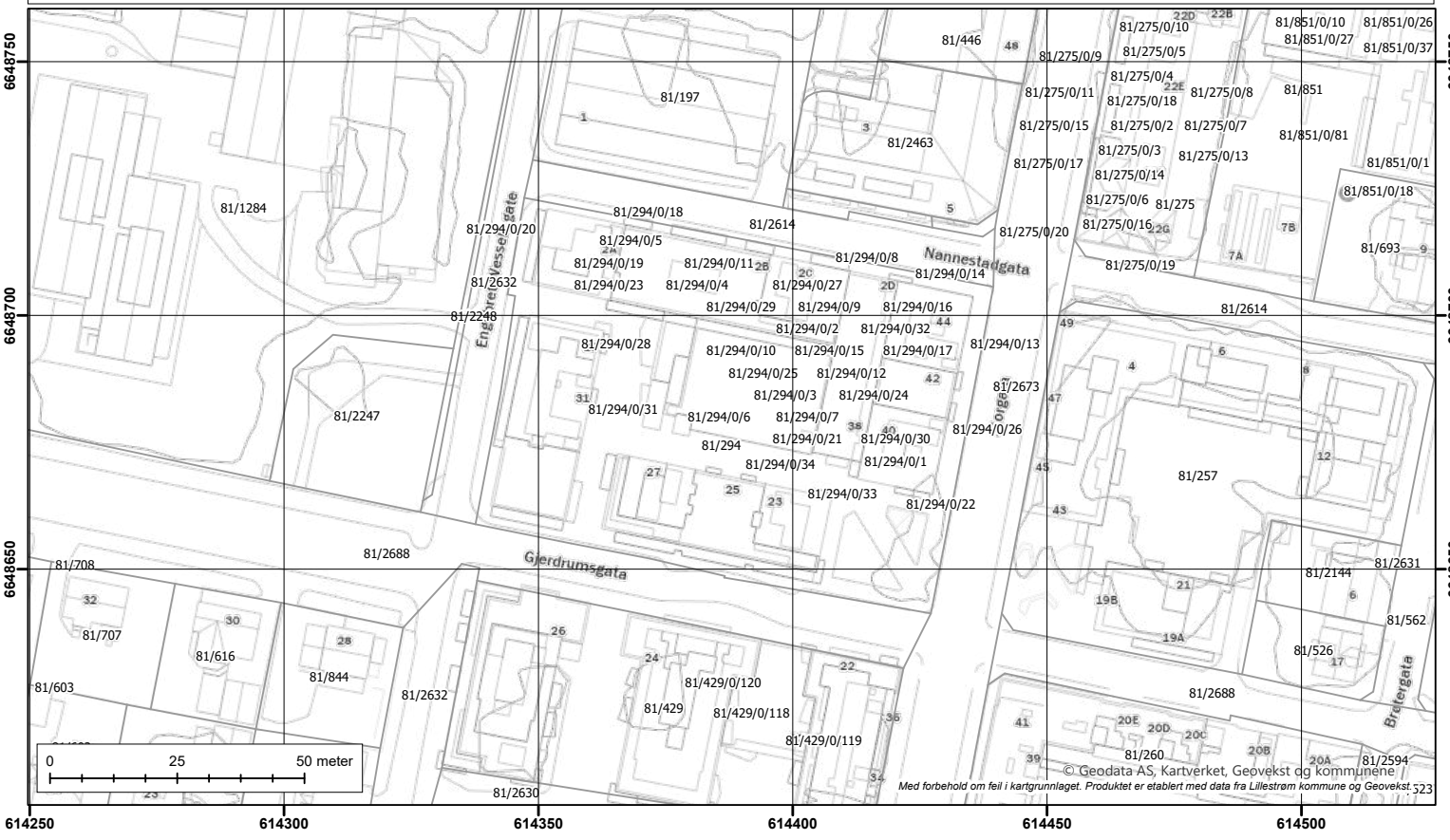
Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 16.09.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Planforslaget kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



Ordre: **98788**

Eiendom: **3205-81/294/0/35**
Nannestadgata 2C
2000 Lillestrøm

K32057113 Restanser og legalpant

ANNKARIN.GRONVOLL@LILLESTROM.KOMMUNE.NO, 21.09.2026 10:09:

Levert til kunde

Det er ikke restanse på eiendommen.

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 16.09.2026 13:08

Eiendom 3205-81/294/0/35

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	16.06.2017	Andel	
Kommunenr	3205	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	81	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	294	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	35	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Nannestadgata 2C	2000 Lillestrøm	Volla 11	Volla	Lillestrøm

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
14.06.2017	Seksjonering	3205-81/294	Etablert/Endret	0
01.01.2020	Omnummerering	3205-81/294	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3205-81/294	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Butikk/forretningsbygning

Bygningsnr	300511476			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Midlertidig brukstillatelse			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	27.08.2015	Areal, bolig (bruk/brutto)	8742/9491	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk		Areal, annet (bruk/brutto)	2201/2313	Oppvarming	Elektrisk, Sentralvarme
Boliger	91	Areal, totalt (bruk/brutto)	10943/11804	Energikilde	Elektrisitet, Fjernvarme
Etasjer	9	Areal, (bebygd/ubebygd)	2414/	Har heis	Nei

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	65	3	1	1	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	58	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	53	2	1	1	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	53	2	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0205		Hovedetasje	115	4	2	2	Kjøkken
H0206		Hovedetasje	65	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0302		Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0303		Hovedetasje	53	2	1	1	Kjøkken
H0304		Hovedetasje	53	2	1	1	Kjøkken
H0305		Hovedetasje	106	4	2	2	Kjøkken
H0306		Hovedetasje	65	3	1	1	Kjøkken
H0401		Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken

H0402	Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0403	Hovedetasje	53	2	1	1	Kjøkken
H0404	Hovedetasje	53	2	1	1	Kjøkken
H0405	Hovedetasje	106	4	2	2	Kjøkken
H0406	Hovedetasje	65	3	1	1	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0502	Hovedetasje	47	2	1	1	Kjøkken
H0503	Hovedetasje	53	2	1	1	Kjøkken
H0504	Hovedetasje	53	2	1	1	Kjøkken
H0505	Hovedetasje	106	4	2	2	Kjøkken
H0506	Hovedetasje	65	3	1	1	Kjøkken
H0601	Hovedetasje	106	4	2	2	Kjøkken
H0602	Hovedetasje	65	3	1	1	Kjøkken
H0701	Hovedetasje	111	4	2	2	Kjøkken
H0702	Hovedetasje	65	3	1	1	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	228	0	0	0	
H0201	Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	53	2	1	1	Kjøkken
H0203	Hovedetasje	53	2	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	64	2	1	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	64	3	1	1	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	66	2	1	1	Kjøkken
H0304	Hovedetasje	53	2	1	1	Kjøkken
H0305	Hovedetasje	53	2	1	1	Kjøkken
H0306	Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0307	Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	64	2	1	1	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	64	3	1	1	Kjøkken
H0403	Hovedetasje	53	2	1	1	Kjøkken
H0404	Hovedetasje	67	2	1	1	Kjøkken
H0405	Hovedetasje	67	2	1	1	Kjøkken
H0406	Hovedetasje	47	2	1	1	Kjøkken
H0407	Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken
H0502	Hovedetasje	64	3	1	1	Kjøkken
H0503	Hovedetasje	53	2	1	1	Kjøkken
H0504	Hovedetasje	53	2	1	1	Kjøkken
H0505	Hovedetasje	53	2	1	1	Kjøkken
H0506	Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0507	Hovedetasje	37	2	1	1	Kjøkken
H0601	Hovedetasje	131	4	2	2	Kjøkken
H0701	Hovedetasje	134	4	2	2	Kjøkken
H0801	Hovedetasje	134	4	2	2	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	1192	0	0	0	
H0101	Hovedetasje	111	0	0	0	
H0102	Hovedetasje	87	0	0	0	
H0103	Hovedetasje	87	0	0	0	
H0201	Hovedetasje	97	3	2	2	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0203	Hovedetasje	87	3	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	109	3	2	2	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	87	3	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	109	3	2	2	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0403	Hovedetasje	101	3	1	1	Kjøkken

H0501	Hovedetasje	97	3	2	2	Kjøkken
H0502	Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0503	Hovedetasje	87	3	1	1	Kjøkken
H0601	Hovedetasje	97	3	2	2	Kjøkken
H0602	Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0603	Hovedetasje	87	3	1	1	Kjøkken
H0701	Hovedetasje	123	4	2	2	Kjøkken
H0801	Hovedetasje	123	4	2	2	Kjøkken
H0104	Hovedetasje	109	0	0	0	
H0201	Hovedetasje	87	4	2	2	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0203	Hovedetasje	112	3	2	2	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	96	4	2	2	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	97	3	2	2	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	101	4	2	2	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0403	Hovedetasje	97	3	2	2	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	101	4	2	2	Kjøkken
H0502	Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0503	Hovedetasje	97	3	2	2	Kjøkken
H0601	Hovedetasje	101	4	1	1	Kjøkken
H0602	Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0603	Hovedetasje	97	3	2	2	Kjøkken
H0701	Hovedetasje	123	4	2	2	Kjøkken
H0801	Hovedetasje	164	4	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	2	198/223	2091/2191	2289/2414
H02	Hovedetasje	15	1410/1530	110/122	1520/1652
H03	Hovedetasje	19	1439/1556	0/0	1439/1556
H04	Hovedetasje	19	1468/1585	0/0	1468/1585
H05	Hovedetasje	19	1414/1531	0/0	1414/1531
H06	Hovedetasje	9	1404/1521	0/0	1404/1521
H07	Hovedetasje	5	703/780	0/0	703/780
H08	Hovedetasje	3	585/630	0/0	585/630
H09	Hovedetasje	0	121/135	0/0	121/135

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 16.09.2026 13:09

Eiendom 3205-81/294/0/35

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Nannestadgata 2C	2000 Lillestrøm

Eierforhold (1)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Tønnesen Kent Robin Kjellergata 7b 2000 Lillestrøm	050691	Hjemmelshaver	1/1		Utflyttet

Rett kopi bekreftes

Skjøte[1)]

Rekvirentens navn	
Skedsmo kommune	
Adresse	
Postbok 313	
Postnr.	Poststed
2001	Lillestrøm
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.	Ref.nr.
938275130	

Doknr: 867369 Tinglyst: 09.10.2014
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0231	Skedsmo kommune	81	496			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☑ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☑ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☑ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☑ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☑ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet
☑ **1** Bebygd ☐ **2** Ubebygd

Bruk av grunn
☐ **B** Bolig eiendom ☐ **F** Fritids-eiendom ☐ **V** Forretning/ kontor ☐ **I** Industri ☐ **L** Landbruk ☐ **K** Off. vei ☑ **A** Annet

Type bolig
☐ **FB** Frittligg. enebolig ☐ **TB** Tomanns-bolig ☐ **RK** Rekkehus kjede ☐ **BL** Blokk-leilighet ☐ **AN** Annet

2. Kjøpesum

kr 7 038 000

Utlyst til salg på det frie marked ☐ Ja ☑ Nei

Omsetningstype
☑ **1** Fritt salg ☐ **2** Gave (helt eller delvis) ☐ **3** Ekspro-priasjon ☐ **4** Tvangs-auksjon ☐ **5** Uskifte ☐ **6** Skifte-oppgjør ☐ **7** Opphør av samboerskap ☐ **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr 7 038 000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
938 275 130	Skedsmo kommune	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
996963594	Lillestrøm By og Næringsutvikling AS	☑ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se vedlagte dokument.

Dato	Utstederens underskrift
8/10-14	

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens Kartverk. Ansvaret for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk. Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på www.tinglysing.no.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
8/10-14	

Vedlegg til skjøte – gnr 81 bnr 496

I forbindelse med tinglysning av skjøter og henhold til kjøpekontrakt, tinglyses følgende heftelser på eiendommen 81 bnr 496 i Skedsmo kommune:

«Selger tar forbehold om å ta eiendommen tilbake mot tilbakebetaling av kjøpesum dersom byggearbeidet ikke er igangsatt inne 2 år etter at eiendommen er overskjøtet. Omkostninger ved overdragelse, i henhold til denne kontrakt, tilbakebetales ikke.

Skedsmo kommune skal ha rett til å anlegge over eiendommen ledninger for vann, kloakk og elektrisk strøm, samt rett til å foreta tilsyn og reparasjon av slike ledninger, mot å sette eiendommen i stand igjen.»

Sted: [illegible] Dato: 4/10 - 14

Hans Magnar Tokvam
Eiendomssjef

SKEDSMO KOMMUNE EIENDOMSAVDELINGEN



Endringer per 26.02.16
1. Justert størrelser på vinduer
2. Akustisk himling på balkonger (UNDER ARBEID)

N

1m 10m

Rev:	Dato:	Beskrivelse	Tegnet av:	Kontrollert:
B	25.02.2016	Justering etter dialogmøte feb 15, HUT juni 15, HUT feb 16, balkonger HUS B, avkast fra Folkets Hus	TE	TE
A	27.02.2015	Justering etter dialogmøte 04.02.2015	TE	TE

HRTB

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 836 161 MVA

Tiltakshaver
Lillestrøm By-og Næringsutvikling AS

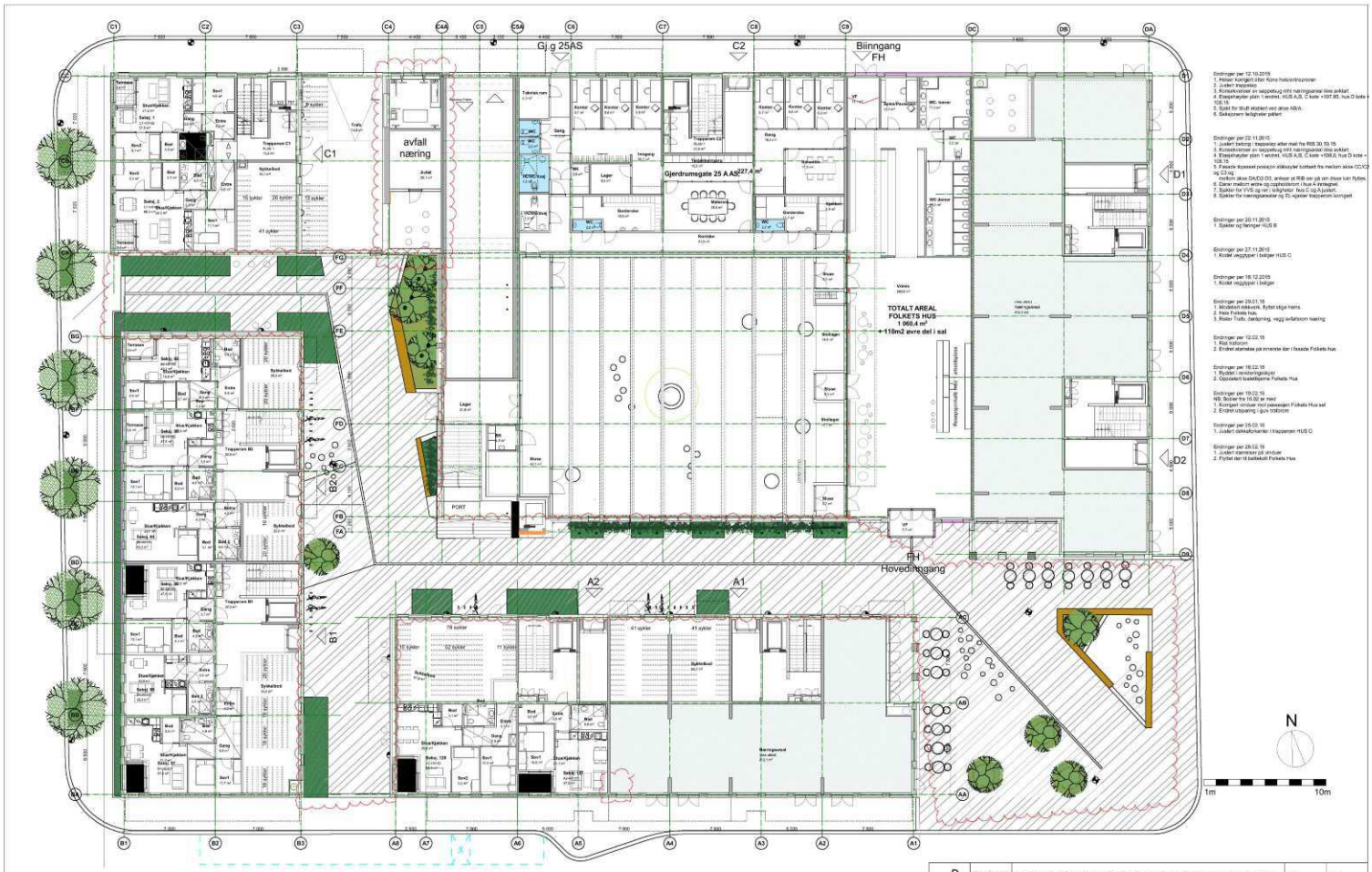
E14

ENGEBRETS PROMENADE
Storgata 44-46
2000 Lillestrøm

Plan 3. Etasje HUS_ABCD

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
AL	TE	DETALJPROSJEKT	17.12.2014	1:200 i A2	AABCD20-3	B

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: Y:\Prosjekt\Kvartal 366 Prosjektmateriale\E2 ARK\ArchiCad\KV36-ALLE HUS.pln



Endringer per 12.10.2015
1. Heisen korrigert slik at Kons heiskontrollrommet
2. Justert trappeløp
3. Korrekt kromer av sarpetlug mht næringsareal ikke avklart.
4. Etasjehøyder plan 1 endret. HUS A,B, C kote +107.85, hus D kote +108.15
5. Sokkel for skaft etablert ved akse A8-A.
6. Sekskromm leilighetet pafjert

Endringer per 22.11.2015
1. Justert bekrog i trappeløp etter mail fra RIB 30.10.15
2. Korrekt kromer av sarpetlug mht næringsareal ikke avklart.
3. Etasjehøyder plan 1 endret. HUS A,B, C kote +108.0, hus D kote +108.15
4. Fasade-dyssel posisjon stålkøyler korrigert fra mellom akse CC/C2 og C2 til akse DA/D2-D3, anlaser at RIB skal på om disse kan flyttes.
5. Dører mellom entre og oppholdsrom i hus A innsatt.
6. Sjakter for VVS og ren i leilighetet hus C og A justert.
7. Sjakter for næringsarealer og EL-sjakter trappeløp korrigert

Endringer per 20.11.2015
1. Sjakter og fløringer HUS B

Endringer per 27.11.2015
1. Kodet vegatype i bølger HUS C

Endringer per 18.12.2015
1. Kodet vegatype i bølger

Endringer per 23.01.16
1. Mindre/ort mikrunit, flyttet stige hems.
2. Hele Folkets hus.
3. Rister Tuftu. Garderobe, vegg avfallsrom næring

Endringer per 12.02.16
1. Rist trafikrom
2. Endret utsnekse på innsnitte dør i fasade Folkets hus

Endringer per 16.02.16
1. Rydder i revisjonsgjelyer
2. Oppdatert toalettløsme Folkets Hus

Endringer per 19.02.16
NB: Bolker fra 15.02 er med
1. Korrigert vinduer mot pavesalen Folkets Hus sal
2. Endret utsparing i gulv trafikrom

Endringer per 25.02.16
1. Justert dekkaflonkanter i trappeløp HUS C

Endringer per 29.02.16
1. Justert stammer på vinduer
2. Flyttet dør til barbadd Folkets Hus

Rev:	Dato:		Tegnet av:	Kontrollert:
B	25.02.2016	Justering etter dialogmøte feb 15, HUT juni 15, HUT feb 16, endring sappelsug og trafo	TE	TE
A	27.02.2015	Justering etter dialogmøte 04.02.2015	TE	TE

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 29
0166 Oslo
Tlf.: +47 22993330
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 638 181 MVA

Tiltakshaver
Lillestrøm By-og Næringsutvikling AS
ENGEBRETS PROMENADE
Storgata 44-46
2000 Lillestrøm

E12

Plan 1. Etasje HUS_ABCD

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
AL	TE	DETALJPROSJEKT	17.12.2014	1:200 / A2	AABCD20-1	B

BIM modell ArchiCAD 19 NOR Plotsetting: Y:\Prosjekt\Kvartal 389 Prosjektmateriell\02 ARK\ArchiCad\Y-396-NLLE HUS.pln

Skjøte[1)]

Innsenders navn	Plass for tinglysingsstempel
Skedsmo kommune	Doknr: 272968 Tinglyst: 26.03.2015 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Postboks 313	
Postnr.: 2001 Poststed: Lillestrøm	
(Under-) organisasjonsnr/fødselsnr.: 938275130 Ref.nr.:	

Opplysningene i feltene **1-6** registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)[2)]

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
0231	Skedsmo	81	778			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☒ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☒ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☒ Nei ☐ Ja

Beskaffenhet: ☒ **1** Bebygd ☐ **2** Ubebygd

Bruk av grunn: ☐ **B** Bolig eiendom ☐ **F** Fritids-eiendom ☐ **V** Forretning/kontor ☐ **I** Industri ☐ **L** Landbruk ☐ **K** Off. vei ☒ **A** Annet

Type bolig: ☐ **FB** Frittligg. enebolig ☐ **TB** Tomanns-bolig ☐ **RK** Rekkehus kjede ☐ **BL** Blokk-leilighet ☒ **AN** Annet

2. Kjøpesum

kr 10 224 000

Utlyst til salg på det frie marked: ☐ Ja ☒ Nei

Omsetningstype: ☒ **1** Fritt salg ☐ **2** Gave (helt eller delvis) ☐ **3** Ekspro-priasjon ☐ **4** Tvangs-auksjon ☐ **5** Uskifte ☐ **6** Skifte-oppgjør ☐ **7** Opphør av samboerskap ☐ **8** Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag[3)]

kr 10 224 000

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Ideell andel
938 275 130	Skedsmo kommune	1/1

5. Til

Fødselsnr./Org.nr.[4)]	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
996963594	Lillestrøm By og Næringsutvikling AS	☒ Ja ☐ Nei	1/1
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Se vedlagte dokument.

Dato	Utstederens underskrift
23.1.15	

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erververs erklæring ved overdragelse av boligseksjon [5]

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato	Sted

Kjøpers/erververs underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv. [6]

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato	Sted
23.3.15	

Utsteders underskrift [7]	Gjenta med maskin eller blokkbokstaver

SKEDSMO KOMMUNE EIENDOMSAVDELINGEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Bortfesters underskrift	Gjenta med blokkbokstaver

Dato	Utstederens underskrift

10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver [7]

1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?

☐ Ja ☐ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?

☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

11. Underskrifter og bekreftelser

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	**Underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato	**Ektefelles/registrert partners underskrift**	Gjenta med blokkbokstaver

[8] Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	
2. Vitnes underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Adresse	

Noter:

1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i to eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid.
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntatt av tilfeller der det kreves avgiftsfritak. Ved krav om avgiftsfritak må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift.
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato	Utstederens underskrift
23.3.15	

Vedlegg til skjøte – gnr 81 bnr 778

I forbindelse med tinglysning av skjøter og i henhold til kjøpekontrakt, tinglyses følgende heftelser på eiendommen gnr 81 bnr 778 i Skedsmo kommune:

«Selger tar forbehold om å ta eiendommen tilbake mot tilbakebetaling av kjøpesum dersom byggearbeidet ikke er igangsatt innen 2 år etter at eiendommen er overskjøtet. Omkostninger ved overdragelse, i henhold til denne kontrakt, tilbakebetales ikke.

Skedsmo kommune skal ha rett til å anlegge over eiendommen ledninger for vann, kloakk og elektrisk strøm, samt rett til å foreta tilsyn og reparasjon av slike ledninger, mot å sette eiendommen i stand igjen.»

Sted: Lillestrøm Dato: 23.3.15

Per Gunnar Plassen
Skedsmo kommune

SKEDSMO KOMMUNE EIENDOMSAVDELINGEN

Dnr. 4263/61. Dagbokført 22/12-1961.
Stempl. av emb. s.d. med kr. 12o,-.

Utskrift av rettsbok for Lillestrøm skjønnskommisjon

År 1961 den 5. desember holdt Lillestrøm skjønnskommisjon møte i Lillestrøm brannstasjon.

Kommisjonens sammensetning:

Konsulent H. Sandaker, formann, snekkermester Osc. Syversen, bygningssnekker Haakon Garder og tømmermennene Arne Kværner og Edvin Heia.

Man foretok:

Sak: Lillestrøm kommune mot eieren av Nannestadgt. 2, Oscar Jørgensen v/vergen Kaare Skullerud, Søndre Høland, ekspropriasjonsskjønn vedrørende avståelse av grunn for oppførelse av prestebolig.

Formannen fremla sakens dokumenter, herunder Lillestrøm kommunes begjæring av 24. juni 1961 om ekspropriasjonsskjønn, kopi av stedfestet reguleringsplan og kart over Nannestadgt. 2 og 2 b.

Saksøkeren Lillestrøm kommune møtte ved sin prosessfullmektig, o.r.sakf. Birger Olafsen, rådmann Hygen og bygningssjef Michelet.

På vegne av saksøkte møtte hans verge Kaare Skullerud med o.r.sakf. Rolf Ytrehus, Mysen, som prosessfullmektig. Videre møtte saksøktes bror Arne Jørgensen.

Det framkom ingen innsigelser mot kommisjonsmedlemmenes habilitet.

Skjønnsmennene har tidligere avgitt forsikring.

O.r.sakf. Olafsen framstilte saken og framla herunder et fotografi av tomten Nannestadgt. 2. Han ba skjønnet fremmet og fravikelseskjennelse avsagt.

O.r.sakf. Ytrehus fikk deretter ordet og nedla påstand om at saksøkte ble tilkjent full erstatning samt saksomkostninger.

Retten og partene foretok deretter befaring av ekspropriasjonstomten. Partene fikk anledning til å foreta påvisninger og til å framkomme med bemerkninger.

Etter endt befaring fortsattes forhandlingene i Lillestrøm brannstasjon.

O.r.sakf. Olafsen og o.r.sakf. Ytrehus hadde deretter ordet, hvoretter de øvrige representanter ble gitt anledning til å uttale seg.

Saken ble deretter opptatt til skjønn. Rådslagnings møte ble berammet til mandag den 11. desember 1961 hjemme hos formannen.

Retten hevet.

H. Sandaker

Osc. Syversen Haakon Garder

Arne Kværner Edvin Heia

År 1961 den 11. desember holdtes møte i Lillestrøm skjønnskommisjon hjemme hos formannen.

I foranstående sak Lillestrøm kommune - Osc. Jørgensen v/vergen Kaare Skullerud vedrørende ekspropriasjon av Nannestadgt. 2, ble det etter forutgående rådslagning og stemmegivning for lukkede dører avsagt sådant

erstatningsskjønn:

2

Ved vedtak av Lillestrøm herredstyre 25. januar 1961, stadfestet 24. mars 1961 av Kommunal- og Arbeidsdepartementet, ble Nannestadgaten 2 omregulert fra villamessig til offentlig bebyggelse - for oppførelse av prestebolig. Ved stevning av 24. juni 1961 har Lillestrøm kommune begjært ekspropriasjonsskjønn i medhold av bygningslovens § 40, pkt. 1 b.

Ved takseringenav grunnens verdi har skjønnskommisjonen lagt vekt på tomtens sentrale beliggenhet i forhold til hovedgaten i Lillestrøm - Storgaten - og dens nære beliggenhet til Den interkommunale høgre almenskole og at det gjelder en hjørnetomt somfør reguleringen i 1961 var regulert som villatomt. Grunnen settes til kr.20.- pr. kvadratmeter. Tomten, som har g.nr. 1, b.nr. 778, er på i alt 569,6 m^2.

Overensstemmende hermed fastsettes slik

erstatning:

569.6 m^2 x 20.- kr. 11.392.-.

Deretter avsas sådan

fravikelseskjennelse:

Lillestrøm kommune kjennes berettiget til å overta den foran taksterte tomt - Nannestadgt. 2, g.nr. 1, b.nr. 778,- i Lillestrøm, mot å betale det foran fastsatte erstatningsbeløp kr. 11.392.- elvetusen trehundre og nittito kroner innen 14 dager fra forkynnelsen av denne kjennelse.

I erstatning for utlegg til juridisk bistand betaler Lillestrøm kommune innen 14 dager fra forkynnelse av skjønnet til saksøkte Oscar Jørgensen v/vergen Kaare Skullerud, kr. 570.- femhundreogsyttikroner.

Alle avgjørelser er ensstemmige.
Det protokollerte opplestes.
Retten hevet.

H. Sandaker

Osc. Syversen Haakon Garder

Arne Kværner Edvin Heia

Rett utskrift bekreftes:
H. Sandaker(s.)

Rett gjenpart: B. Olafsen
o.r.sakf.

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: 16.09.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	294	Festenr.	0	Seksjonsnr.	35
Hovedadresse	Nannestadgata 2C								

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.



2. Akustisk himling på balkonger (UNDER ARBEID)

Endringer per 04.03.16
1. Rømmer på tak

N

1m 10m

Rev:	Dato:			
B	25.02.2016	Justering etter dialogmøte feb 15, HUT juni 15, HUT feb 16, balkong HUS C, terrasser HUS A	TE	TE
A	27.02.2015	Justering etter dialogmøte 04.02.2015	TE	TE

HRTB

HRTB AS
Arkitektur MNAL
St Olavs gt. 29
0166 Oslo
Telefon: +47 22993330
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 638 181 MVA

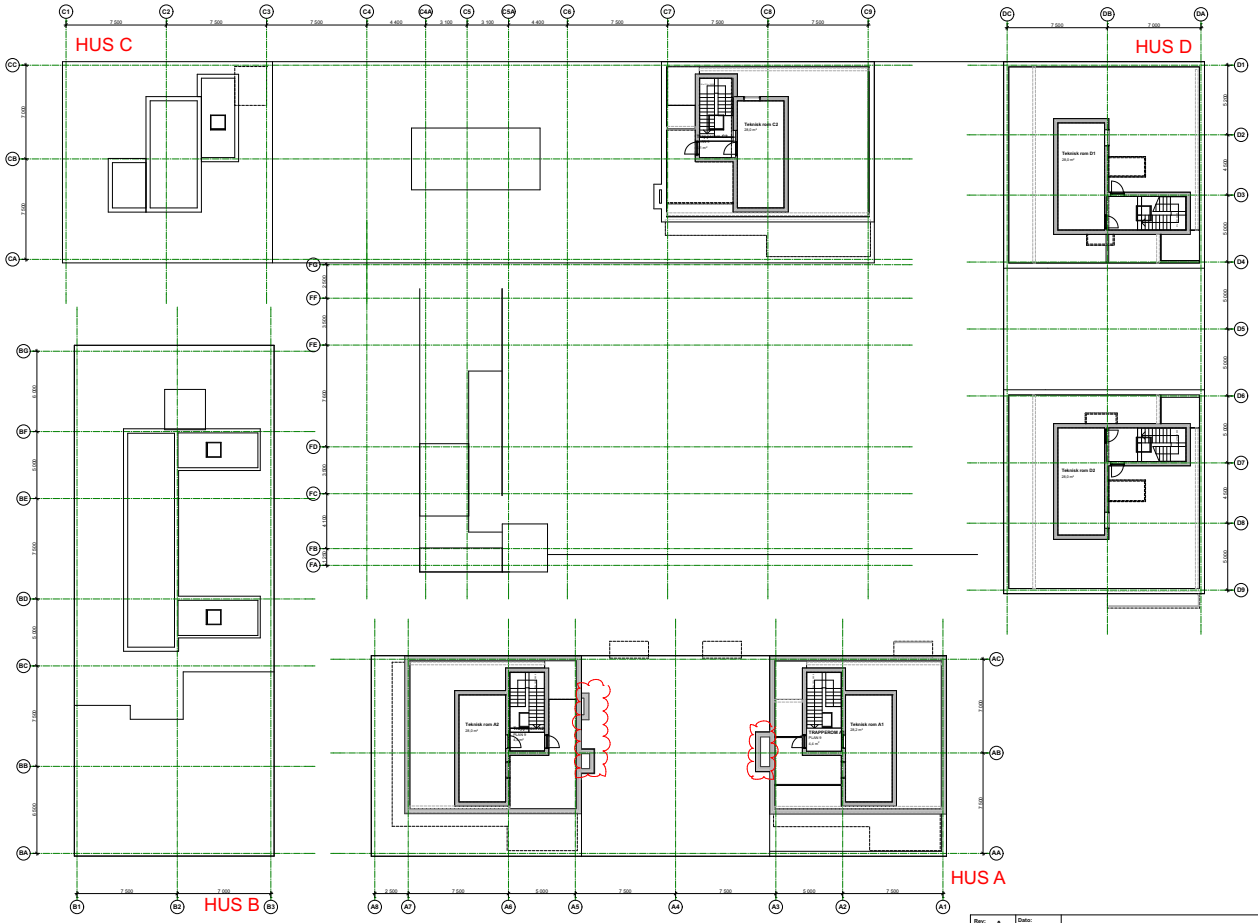
Tiltakshaver
Lillestrøm By-og Næringsutvikling AS
ENGEBRETS PROMENADE
Storgata 44-46
2000 Lillestrøm

E19

Plan 8. Etasje HUS_ABCD

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
AL	TE	DETALJPROSJEKT	17.12.2014	1:200 / A2	AABCD20-8	B

BIM modell ArchiCAD 19 NOR Filplassering: Y:\Prosjekt\Kvartal 39\5 Prosjektmateriale\02 ARK\ArchiCad\Y39-NLLE HUS.pln



Rev:	Dato:		Tegnet av:	Kontrollert:
A	25.02.2016	Justering etter dialogmøte feb 15, HUT juni 15, HUT feb 16	TE	TE

HRTB

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 181 MVA

Tiltakshaver
Lillestrøm By-og Næringsutvikling AS
ENGEBRETS PROMENADE
Storgata 44-46
2000 Lillestrøm

E20

Plan 9. Etasje HUS_ABCD

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
AL	TE	DETALJPROSJEKT	08.12.2014	1:200 i A2	AABCD20-9	A

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: Y:\Prosjekt\Kvartal 366 Prosjektmateriale\E2 ARK\ArchiCad\KV36-ALLE HUS.pln

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 16.09.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	294	Festenr.	0	Seksjonsnr.	35
Hovedadresse	Nannestadgata 2C								

For å finne mer informasjon om planen klikk her og søk etter adresse eller PlanID:

https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

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

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

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

Eiendommen er berørt av følgende planforslag:

Plannavn	Plan ID	Planstatus	Kunngj.dato
Områdereguleringsplan Lillestrøm Nord	L013	Planforslag	17.02.2021

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.

Lillestrøm kommune

Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035

Dokument 3.1

Bestemmelser med retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 14.06.2023 i sak 76/23,

revidering vedtatt 24.01.2024 i sak 2/24, 04.09.2024 i sak 140/24, 02.04.2025 i sak 41/25 og 11.06.2025 sak 72/25

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

Informasjon om kommuneplanens arealdel

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

Vedtak

Lillestrøm kommunestyre vedtok kommuneplanens arealdel 14.06.2023 i sak 76/23. Endringer etter tilleggshøring ble vedtatt i kommunestyret 24.01.2024 i sak 2/24 og 04.09.2024 i sak 140/24. Endringer i bestemmelser etter mekling ble vedtatt 02.04.2025 i sak 41/25 og 11.06.2025 i sak 72/25. Kommuneplanens arealdel med plankart og bestemmelser gjelder for alle nye tiltak.

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

§ 1-12.7 Krav til sykkelparkering 21
§ 1-12.8 Frikjøp av oppstillingsplasser for bil og sykkel 21
§ 1-13 Midlertidige tiltak (jf. pbl. § 11-9 nr. 6, jf. § 30-5) 22
§ 1-14 Miljøkvalitet (jf. pbl. § 11-9 nr. 6) 22
§ 1-14.1 Støy 22
§ 1-14.2 Stråling 24
§ 1-14.3 Lokalklima og luftkvalitet 24
§ 1-14.4 Vurdering av konsekvenser av og for klimaendringer 24
§ 1-14.5 Karbonrike arealer 25
§ 1-14.6 Vannkvalitet og vassdrag 25
§ 1-14.7 Forvaltning av kantsonen langs vassdrag i ulike vannforvaltningsklasser 27
§ 1-14.8 Forurensning i grunnen 27
§ 1-14.9 Ved funn av avfallsdeponi under gravearbeider 28
§ 1-14.10 Miljøprogram og miljøoppfølgingsplan 28
§ 1-15 Landskap og natur 28
§ 1-15.1 Landskapskvaliteter 28
§ 1-15.2 Kartlegging av naturkvaliteter 28
§ 1-15.3 Naturkvaliteter 29
§ 1-16 Terrenginngrep, massehåndtering i reguleringsplan og deponering av snø 30
§ 1-17 Vern av matjord 30
§ 1-17.1 Omdisponert areal 30
§ 1-17.2 Gjenbruk av matjord 30
§ 1-17.3 Tilførsel av matjord på dyrka og dyrkbar jord 31
§ 1-18 Kulturminnevern 31
§ 1-18.1 Automatisk fredete kulturminner 31
§ 1-18.2 Listeførte kirker 31
§ 1-18.3 Enkeltbygninger og kulturmiljø registrert i kulturminneplan/kulturmiljøplan 31
§ 1-18.4 Dokumentasjon og vurdering av søknader 32
§ 1-19 Fare for urbanflom ved styrtnedbør 33
§ 1-20 Fare for flom 33
§ 1-21 Restriksjonsområder rundt Kjeller flyplass 33
§ 1-23 Plassering av nettstasjoner 33
Kapittel II Bebyggelse og anlegg 34
§ 2-1 Generelle bestemmelser for områder for bebyggelse og anlegg 34
§ 2-1.1 Rekkefølgekrav (jf. pbl. § 11-9 nr. 4) 34
§ 2-1.2 Krav til teknisk infrastruktur i områder for bebyggelse og anlegg (jf. pbl. § 11-9 nr. 3) 34
§ 2-1.3 Uteoppholdsareal 37

§ 2-1.4 Lekeplasser og andre arealer for aktivitet 40
§ 2-1.5 Krav om erstatningsareal 41
§ 2-1.6 Svalganger og åpne branntrapper 41
§ 2-1.7 Grønne tak 41
§ 2-1.8 Tre i bærende konstruksjoner, materialgjenvinning og gjenbruk 42
§ 2-1.9 Fellesfunksjoner i boligprosjekter (pbl. § 11- 9, nr. 5) 42
§ 2-1.10 Sosiale boformer (pbl. § 11- 9, nr. 5) 42
§ 2-1.11 Minste dybde og fasadebredde for leiligheter/rekkehus 43
§ 2-1.12 Boligstørrelse - variasjon 43
§ 2-2 Bestemmelser for boligbebyggelse 43
§ 2-2.1 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, eksisterende 43
§ 2-2.2 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse 44
§ 2-2.3 Bestemmelser for felt for boligbebyggelse 45
§ 2-3 Område for bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål 46
§ 2-3.1 Bestemmelser for sentrum generelt 46
§ 2-3.2 Framtidige områder for sentrumsformål - spesifikt for felt 50
§ 2-4 Område for bebyggelse og anlegg - tjenesteyting 53
§ 2-5 Næring 53
§ 2-6 Idrettsanlegg 53
§ 2-7 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg 54
§ 2-8 Grav- og urnelund 54
§ 2-9 Område for bebyggelse og anlegg – Kombinerte formål 54
§ 2-9.1 Generelle bestemmelser for visse felt for framtidige kombinerte formål 55
§ 2-9.2 Framtidige områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål – Feltbestemmelser 56
Kapittel III Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur 57
§ 3-1 Vei - Torg 58
§ 3-2 Støyskjerming langs vei 58
Kapittel IV Grønnstruktur 58
§ 4-1 Grønnstruktur 58
§ 4-1.1 Utforming og bruk av arealene 58
§ 4-1.2 Omdisponering 58
§ 4-2 Bestemmelser for ulike underformål innenfor grøntstrukturen 58
§ 4-2.1 Blågrønn struktur 58
§ 4-2.2 Naturområde 59
§ 4-2.3 Turdrag 59
§ 4-2.4 Friområde 59
§ 4-2.5 Park 59

§ 4-2.6 Overvannstiltak 59
§ 4.3 Bestemmelser for konkrete felt innenfor grønnstrukturen 60
§ 4-3.1 KGS1, Stortorvet. 60
§ 4-3.2 KGS2, Kvartalet mellom Jernbanegata, Nesgata og Fabrikkgata. 60
Kapittel V Forsvaret 60
§ 5-1 Krav til kommunedelplan for Kjeller flyplass 60
§ 5-1.1 Nye veianlegg 60
§ 5-1.2 Overvannshåndtering 60
§ 5-1.3 Ny gatestruktur og plassering av byrom 60
§ 5-1.4 Ny grønnstruktur og grønne forbindelser 60
§ 5-2 Miljøopprydning 60
Kapittel VI Landbruks, natur- og friluftsformål....61
§ 6-1 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF) 61
§ 6-1.1 Driftsbygninger 61
§ 6-1.2 Kårboliger....61
§ 6-1.3 LNF-områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse 61
§ 6-1.4 LNF-områder der det tillates nye boenheter i spredt boligbebyggelse 62
Kapittel VII Bruk og vern av sjø og vassdrag 62
§ 7-1 Vassdrag 63
Kapittel VIII Bestemmelser til hensynssoner 63
§ 8-1 Faresoner og sikringssoner....63
§ 8-1.1 Hensynssone – sikring. Vannforsyning, H110_1 og H110_2 63
§ 8-1.2 Hensynssone – sikring. Vanninntak i Glomma, H110_3 64
§ 8-1.3 Hensynssone – sikring. Jernbanetunell, H130_1 64
§ 8-1.4 Hensynssone – sikring. Miljøsone/byggegrense langs E6, H130_2 64
§ 8-1.5 Hensynssone – sikring. Sentralrenseanlegg og vannforsyningsanlegg, H190_1 – H190_3 64
§ 8 -1.6 Hensynsone – sikring. Vannforsyningsanlegg - drikkevannsbasseng, H190_4 - H190_16 64
§ 8 -1.7 Hensynsone – sikring. Vannforsyningsanlegg - hovedledninger, H190_17....64
§ 8-1.8 Hensynssone – fare. Kvikkleire, H310 64
§ 8-1.9 Hensynssone – fare for flom i Glomma, Nitelva og Leira sør for Leirsund bru H320_1 65
§ 8-1.10 Hensynssone – fare for flom i Leira nord for Leirsund bru H320_2 65
§ 8-1.11 Hensynssone – fare. Flom langs Sagelva, H320_3 65
§ 8-1.12 Hensynssone – fare. Flom i bekker med årssikker vannføring, H320_4....65
§ 8-1.13 Hensynssone – fare. Ammunisjonslageret Dumpa, H350_1 66
§ 8-1.14 Hensynssone – fare. Industri på Nesa sør, H350_2 66

§ 8-1.15 Hensynssone – fare. Industri i Ekornesveien, H350_3 66
§ 8-1.16 Hensynssone – fare. Høyspenningsanlegg, H370_1 – H370_4 66
§ 8-1.17 Hensynssone – fare. Atomreaktor på Kjeller, H390_1 66
§ 8-1.18 Hensynssone – fare. Restriksjonsområde for nedlagt avfallsdeponi, H390_2 66
§ 8-2 Soner med særlig angitt hensyn 67
§ 8-2.1 Hensynssoner med særlig hensyn til friluftsliv, H530_1 – H530_21 67
§ 8-2.2 Hensynssone med særlig hensyn til grønnstruktur, H540_1 67
§ 8-2.3 Hensynsoner med særlige hensyn til naturmiljø; raviner, H560_1 – H560_121 67
§ 8-2.4 Hensynssoner med særlig hensyn til kulturmiljø: H570_1 – H570_59 67
§ 8-3 Hensynssoner som er båndlagt 67
§ 8-3.1 Områder båndlagt etter plan- og bygningsloven, H710_1 – H710_4, samt ved Asakskredet 67
§ 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 68
§ 8-3.4 Områder båndlagt etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner, H735_1 – H735_2 68
§ 8-3.5 Områder båndlagt etter energiloven, H740_1 – H740_2 68
§ 8-4 Hensynssoner for felles planlegging 69
§ 8-4.1 Sone med krav om felles planlegging H810_1 - H810_4 69
Kapittel IX Bestemmelser til bestemmelsesområder 69
§ 9-1 Bestemmelsesområder for miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur 69
§ 9-1.1 Bestemmelsesområder for boligfelt med særlige hensyn i Lillestrøm by #6_1 til #6_21 69
§ 9-1.2 Bestemmelsesområder for stille områder #6_22 til #6_29. 69
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 og i LSB4 spredt bebyggelse ved Enebakkneset.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) Lørenfallet sentrum.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fremmede arter skal bekjempes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1-11.1 Skiltplan

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

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

§ 1-11.2 Plassering

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

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

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

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

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

§ 1-11.3 Utforming

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

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

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

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

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

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

§ 1-12.1 Krav til parkeringsdekning

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1-14.1 Støy

§ 1-14.1.1 Generelle støybestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje: Bekkelukking skal unngås også som sikringstiltak.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon:

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

Med verdifulle trær menes:

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1-16.2 Massehåndtering i reguleringsplan

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

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

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

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

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

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

§ 1-17 Vern av matjord

Jordvern skal være et hovedhensyn i all arealdisponering.

§ 1-17.1 Omdisponert areal

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

§ 1-17.2 Gjenbruk av matjord

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Punkt a – f skal vektlegges ved søknadsbehandlingen.

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

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

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

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

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

§ 1-19 Fare for urbanflom ved styrtnedbør

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

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

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

§ 1-20 Fare for flom

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

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

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

§ 1-21 Restriksjonsområder rundt Kjeller flyplass

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

§ 1-23 Plassering av nettstasjoner

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

Kapittel II Bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer
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.
Felt B 81– Åsenhagen (område 31) –Tilgrensende grønnstruktur skal inngå i reguleringsplan og skogen skal bevares. Før boliger i felt B81 tas i bruk skal resterende grønnstrukturformål opparbeides med økt kvalitet som lekeareal. 7 daa grønnstruktur skal kompenseres utenfor planområdet i henhold til RPR BU. Kapasitet på VA- ledningsnett må oppgraderes.
Retningslinje: Felt B81 - Konsentrert småhusbebyggelse – maksimalt 20 boenheter.

§ 2-2.3.6 Felt for framtidig boligbebyggelse på Frogner
B 20 Hval Nordre *– konsentrert småhusbebyggelse*
Før førstegangsbehandling av reguleringsplaner innenfor Hval nordre, skal reguleringsplan for ny jernbanestasjon være vedtatt, eller det må være besluttet at Frogner stasjon ikke skal

flyttes. Før utbygging av Hval Nordre skal det etableres gang- og sykkelvei langs Haldenveien. Undergang ved hovedbanen skal oppgraderes til å ha universell utforming.

B 75 - Utvidelse av Kirkebakken *– konsentrert småhusbebyggelse.*
Før brukstillatelse gis skal fortau langs Kirkeveien være opparbeidet langs planområdet. Skråningen sør for området skal beplantes med trær for å ivareta hensyn til landskapsrommet for nasjonale kulturminneverdier. Bebyggelsens høyde begrenses slik at mønehøyde blir godt under skråningstoppen. Høyde vurderes i reguleringsplan.

B68 Rødkløverveien (Lindeberg) – *konsentrert småhusbebyggelse* med maksimalt 4 boenheter

B 76 – Omdisponering av eksisterende bebyggelse i Moengveien 2 – 10 til boliger, eller riving og nybygg av boliger. Maksimalt 10 boenheter *i småhusbebyggelse*. Det må gjennomføres stabiliserende tiltak som ivaretar sikkerheten i skråningen mot Jeksla. Det skal utover dette ikke bygges i skråningen. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

§ 2-2.3.7 Felt for framtidig boligbebyggelse på Sørumsand
B 77 - Vestbyveien 53 og 55 – *konsentrert småhusbebyggelse.* Forlengelse av fortau langs Vestbyveien skal være opparbeidet før første igangsettingstillatelse.

B82 – Bekkefaret 2-4 (område 71) *– frittliggende småhusbebyggelse*

§ 2-2.3.8 Felt for framtidig boligbebyggelse på Fetsund
Varå mølle B17: Innenfor området kan det bygges maksimalt 150 boliger, *småhusbebyggelse.* Utbygging skal ta hensyn til flom, vassdraget med kantsone, jernbanen og støy, kulturminnene og tilpasses terrenget. Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal eksisterende adkomstvei legges om med slakere stigning, og gangforbindelse med krysning av fv. 172 Rovenveien etableres. Kapasitet på VA-ledningsnett må også oppgraderes.

§ 2-2.3.9 Felt for framtidig boligbebyggelse i Enebakkneset
Langs Fetveien mellom Svarterud og Bøler, *frittliggende småhusbebyggelse, 6 eneboliger*

§ 2-2.3.10 Felt for framtidig boligbebyggelse i Blaker
B73 Hellne - *frittliggende småhusbebyggelse*. Maksimalt 50 boenheter

§ 2-3 Område for bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål

§ 2-3.1 Bestemmelser for sentrum generelt
Bestemmelser om oppfølging av byromsnormen fremgår av § 1-8.2.4.

Retningslinje:
Byutviklingsplanen er å anse som veiledende, jamfør kommunestyrets vedtak i sak 6/23.

§ 2-3.1.1 Avgrensning av planområdet
Ved avgrensning av planområde for detaljreguleringsplaner innenfor felt avsatt til sentrumsformål er et kvartal minste reguleringsenhet. I områder som naturlig henger sammen, kan kommunen kreve at planområdet utvides til å omfatte flere kvartaler. Kommunen kan også ved behov kreve at offentlig areal og infrastruktur som har sammenheng med kvartalet blir regulert.

§ 2-3.1.2 Plassering av funksjoner

a) I Lillestrøm by

Innen en avstand på 600 meter fra Lillestrøm stasjon skal alle nye detaljreguleringsplaner legge til rette for store kontoretableringer. I dette området skal det være publikumsrettede funksjoner i første etasje. Det samme gjelder i byens samfunnsakser, de viktigste gatene for gående og syklende.

Boligformål kan kun utgjøre en begrenset del av utbyggingen. Det skal sikres plass til *kontor,* næring og andre former for tjenesteyting eller publikumsrettet virksomhet. Dette gjøres enten ved å:

- Ikke etablere bolig i andre etasje. Andre og tredje etasje reguleres med etasjehøyde som muliggjør etablering av *kontorformål.*

Eller

- Etablere egne bygg med næringsformål. I så fall kan andre og tredje etasje i øvrige bygg ha boligformål.

Innenfor 600 meter fra Lillestrøm stasjon skal andelen bolig være mellom 0 – 60 %, og reduseres jo nærmere tiltaket er stasjonen. Ved stasjonen skal boligandelen være 0 %.

b) Næringsandel i Strømmen

Innen en avstand på 600 meter fra Strømmen stasjon er det ikke tillatt med boligformål i 1. etasje. I 1. etasje skal det være publikumsrettede funksjoner. Det skal i 2. etasje etableres etasjehøyde som muliggjør etablering av *kontorformål.*

c) Utenfor de mest sentrale områdene i Lillestrøm by og Strømmen

Utenfor en avstand på 600 meter fra Lillestrøm og Strømmen stasjon, kan kommunen vurdere å tillate etablert boliger i 1. etasje. Kriterier for dette er at det bygges med etasjehøyde som muliggjør senere *kontorformål,* og konstruksjon som åpner for mer transparente fasader og næringsutganger mot gatesiden. Boliger i første etasje ut mot gågater eller hovedferdselsårer for personbiler eller kollektivtrafikk tillates ikke.

d) Sørumsand, Fetsund og Frogner

Innen en avstand på 300 meter fra stasjon er det ikke tillatt med boligformål i 1. etasje. I 1. etasje skal det være publikumsrettede funksjoner. Det skal i 2. etasje etableres etasjehøyde som muliggjør etablering av *kontorformål*. Det skal etableres næring, handel og tjenesteyting i et omfang tilpasset tettstedets marked og funksjon, og slik at tettstedet blir flerfunksjonelt, og innbyggerne får dekket daglige behov.

§ 2-3.1.3 Formgivning og volumer

a) Byggehøyder

Innenfor felt til sentrumsformål skal det være varierende byggehøyde. 3 - 6 etasjer er normen i Lillestrøm by og Strømmen, med de unntak som fremgår av § 2-3.2.1. 3 - 4 etasjer eventuelt supplert med tilbaketrukket toppetasje er normen i Sørumsand, Frogner og Fetsund.

Volum- og funksjonsanalysen og estetisk redegjørelse skal beskrive og vise planforslaget med utgangspunkt i kommuneplanens angitte høydekrav i sentrumsformål / kombinert formål, med mindre annet er oppgitt. (jf. 1-8.2 dokumentasjon til reguleringsplanforslag).

Ved vurdering av hvilke byggehøyder som skal tillates, og lokalisering av disse innenfor planområdet, skal det legges vekt på estetiske kvaliteter og hvordan tiltaket påvirker omgivelser som byrom og nærliggende bebyggelse. Dette gjelder spesielt solforhold og lokalklimatiske forhold i byrommene. I overgangssone mellom sentrumsformål og områder som er vist som frittliggende småhusbebyggelse, skal det ved oppføring av ny

sentrumsbebyggelse gis en god tilpasning til eksisterende bebyggelse med tanke på form, funksjon, volum og høyder. I ytterkanten av sentrumsformål, på grensen til områder som er vist som frittliggende småhusbebyggelse, skal byggehøyden variere mellom 3 og 4 etasjer.

b) Fasadeutforming

Fasader på gateplan som henvender seg mot gater og torg, skal utformes slik at de er åpne og aktiviserer gaterommet. Med åpne fasader menes transparent glass som gir innsyn til aktiviteten innenfor. Det skal være innganger for minst hver 20. meter og glass som hovedmateriale i minst 80 % av fasaden.

c) Leilighetsstørrelser

I områder for sentrumsformål settes det krav til varierte leilighetsstørrelser:

- minst 35 % av boenhetene skal være på mer enn 75 m^2 BRA, hvorav minst en av sju skal være mer enn 95 m^2 BRA. Av disse 35 % kan ikke flere enn en av fem bygges med sekundærleilighet. Sekundærleiligheten kan ikke være større enn 20 m^2 BRA,
- maks 40 % av boenhetene kan være på mellom 30 og 55 m^2 BRA. Av disse kan ikke flere enn en av fem være mindre enn 35 m^2. Ingen kan være mindre enn 30 m^2.

Kravene gjelder for hvert delfelt i reguleringsplanene som danner grunnlaget for utbyggingen.

d) Balkonger

Alle boenheter over første etasje skal ha balkong eller fransk balkong. Ordinære balkonger tillates først ved en høyde på over 4,0 meter fra bakkenivå. Balkonger mot gate skal være min 0,5 meter inntrukket og kan krage inntil 1,5 meter ut fra fasadeliv. Dette gjelder også om det medfører at de krager over byggegrenser. Mot indre gårdsrom og private uteoppholdsareal kan de tilsvarende krage inntil 2,2 meter.

Mot bytorg, gågater, og andre viktige byrom tillates det ikke utkraging av balkonger, her skal alle balkonger være inntrukne.

Balkonger som glasses inn skal kunne åpnes i to tredjedeler av lengden.

Undersiden av balkonggulv skal underlegges krav til estetikk, jfr. § 1-8.

Retningslinjer: Hvilke byrom som omfattes av andre setning avgjøres av kommunen i behandlingen av den enkelte saken. Det vil særlig dreie seg om en del viktige gater, samt enkelte strøkstorg og parker av ulik karakter.

e) Forhager

Ut mot gateløp tillates private forhager eller felles forhager som ikke er tilgjengelige for offentligheten kun i overgangssonen mellom sentrumsformål og småhusbebyggelse samt ved boligbebyggelse utenfor 600 meters sone fra stasjonen. Ellers innenfor sentrumsformålet er dette forbudt ut mot gateløp. Det er tillatt med smale regnbed i møbleringssonen langs fasaden og bed for slyng- og klatreplanter, ved «grønne vegger» eller søyletrær og smale busker. Slike smale bed skal da suppleres med offentlige funksjoner som sitteplasser, sykkelstativ eller andre installasjoner.

§ 2-3.1.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser

a) Minste felles uteoppholdsareal

Ved detaljregulering skal det avsettes egnet uteoppholdsareal, jf. § 2-1.3.

b) Lekeplass og nærmiljøanlegg

Ved detaljregulering skal det som del av planen vises offentlig tilgjengelig lekeplass jf § 2-1.4.3, på minimum 1 000 m^2 for barn og unge innen 150 meter fra boliger i alle felt. For hver femtiende bolig utover 150 boliger stiger arealkravet med 50 m^2. Lekeplassene skal være tilrettelagt for variert lek, spill, aktivitet og opphold/rekreasjon på tvers av aldersgrupper, skal ligge på bakkeplan og ha trygge gangforbindelser til offentlig gang- og sykkelvei. Det stilles i tillegg krav om at det skal være et offentlig tilgjengelig ballfelt eller nærmiljøanlegg for fysisk aktivitet på minimum 500 m^2 for barn og unge innen 500 meter fra boliger i alle felt. For hver femtiende bolig utover 175 boliger stiger arealkravet med 50 m^2.

Lekeplass og ballfelt/nærmiljøanlegg skal oppfylle kvalitetskravene som stilles til MUA i sentrumsformål, jamfør § 2-1.3. De kan inngå i beregningen av felles MUA dersom arealet ligger innenfor eget planområde/kvartal.

c) Krav til offentlig torg eller park

Areal tilsvarende minst 10 % av arealet som settes av til bebyggelse og anlegg skal settes av til offentlig torg eller park, på bakkeplan. Arealet skal være sammenhengende. Arealet skal omfattes av de samme kvalitetskrav som stilles til MUA i sentrumsformål, jf. § 2-1.3. Arealet inngår ikke i beregningen av MUA. Kravet om torg/park gjelder ikke for feltene som er omfattet av eget krav til park i § 2-3.2.1 niende ledd.

Areal avgitt til fortau, gatetun kjørevei eller lignende samferdselsformål, inngår ikke i beregningen av størrelsen, verken på torg/park eller byggetomt.

d) Gjennomføring av kravene i a, b og c):

Med unntak av lekeplass ved inngang kan krav til lekeplass, ballfelt/nærmiljøanlegg og torg/park innfris ved å sette av arealer innenfor eget planområde, ved oppkjøp og opparbeidelse av annet areal eller ved bidrag til opparbeidelse av annet areal. Dette skal avklares gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplan, samt gjennom utbyggingsavtale eller ved en avtale om gjennomføring. Arealene må ligge innenfor de angitte gangavstandene.

Retningslinje: Kravene etter a) og b) gjelder bare i reguleringsplaner som inneholder boligformål. Kravet etter c) gjelder i alle reguleringsplaner.

§ 2-3.1.5 Avfall

Avfallsløsning basert på føringene i § 2-1.2.4 skal gå fram av nye reguleringsplaner. Ved planlegging av vareleveranse og avfallshåndtering gjelder byromsnormen.

Ved planlegging av avfallsløsning skal kommuneplanens felt være minste planområde. Alle boliger innenfor feltet skal knyttes til samme avfallsløsning. Kommunen kan i tillegg kreve at det legges til rette for løsninger der flere nærliggende felt får felles løsninger for avfallshåndtering. I tilfeller der flere kvartal eller felt skal ha samlet løsning for avfallshåndtering, legges antatt samlet antall boliger til grunn for valgt løsning.

Alle prosjekter med mobilt avfallssug skal dimensjoneres på en måte som senere muliggjør enkel tilknytning til et stasjonært avfallssug felles for hele sentrumsområdet.

Det stilles krav til nedgravde brønner eller andre innebygde innsamlingsløsninger for glass- og metallemballasje, samt for papp og papir.

Retningslinje:
Ved bruk av mobile avfallssug skal det legges vekt på løsninger som begrenser antallet sugepunkt i et nærområde.

§ 2-3.1.6 Midlertidig bruk
For å legge til rette for økt aktivitet i sentrumsformålsområdet samtidig som feltene er under utvikling, kan kommunen tillate midlertidig bruk av ubebygd areal og eksisterende bygningsmasse i større grad enn i øvrige områder. Ved alle former for midlertidig bruk skal brannvern ivaretas. Bruksplan for gater og torg gjelder.

a) Midlertidig bruk av ubebygde areal
- Midlertidige lekeplasser kan tillates i påvente av at permanent løsning etableres. Det skal i så fall foreligge planer for den permanente løsningen og denne skal ferdigstilles innen et avtalt tidspunkt
- Midlertidige bygninger kan tillates oppført for 2 - 5 år, dersom bruksformålet er i tråd med reguleringsplanens formål og de bidrar til byomdannelse i tråd med kommunens langsiktige strategi for utviklingen i området.
- Midlertidig parkeringsplass er ikke tillatt. Det kan likevel vurderes tillatt for inntil to år dersom de plasseres i utkanten av eksisterende boligområder, nær hovedveinettet og ikke hindrer byomdannelsesprosjekter.

b) Midlertidig bruk av bygninger
- Ved midlertidig bruk til kontor, barnehage, ungdomshus eller andre kulturelle aktiviteter skal tilhørende uteområder brukes til lekeplasser eller andre allment tilgjengelige rekreasjonsformål.
- Oppdeling i flere midlertidige boenheter er ikke tillatt, men dersom annen midlertidig bruk ikke lar seg gjennomføre kan det vurderes tillatt for en begrenset periode.

§ 2-3.1.7 Tiltak på eksisterende småhus i påvente av utvikling
I uregulerte områder som i dag er bebygd med frittliggende småhusbebyggelse, og som i kommuneplanen er vist som framtidig sentrumsformål er det ikke tillatt med etablering av nye boenheter eller fradeling av nye eiendommer. Det er ikke tillatt å bygge på/til mer enn 50 m^2 BRA. Ellers gjelder kommuneplanens § 2-2.1 om frittliggende småhusbebyggelse.

§ 2-3.2 Framtidige områder for sentrumsformål - spesifikt for felt
§ 2-3.2.1 Sentrumsformål i Lillestrøm by

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF1	Bolig/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF2	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig
Felt SF3	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig
Felt SF4	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF5	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF6	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF7 A/B	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF8	Tjenesteyting/*Kontor/Bevertning*/Forretning/*Hotell*/Park
Felt SF9 A/B	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Innfartsparkering
Felt SF27A/B	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Forretning /Bolig/Park
Felt SF28 og SF30	Tjenesteyting/*Kontor/Bevertning*/Forretning
Felt SF10, SF11, SF12, SF 13, SF14, SF15, SF16, SF17, SF18, SF19, SF20, SF21,	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig/Park.

SF22, SF23, SF24, SF25, og SF26	
Felt SF32 A/B	*Kontor/*Tjenesteyting/Forretning/*Bevertning/*Kollektivknutepunkt

I feltene SF9A, SF9B, SF27A, SF27B, SF30, SF32A, SF32B, SF45 og SF46 tillates bygninger opp til 10 etasjer som spesifisert for hvert felt. I disse bygningene skal det være bysentrums- og publikumsfunksjoner på gateplan (1. etasje og 2. etasje/mezzanin) og i toppetasje. I disse bygningene skal det ikke være boliger.

I felt SF4 skal det sikres gangakse av høy kvalitet parallelt med Jonas Lies gate, i forlengelse av akse ved tinghuset.

I felt SF9A tillates maks høyde 10 etasjer på deler av feltet, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Det må sikres siktlinjer mot nord fra eksisterende boligbebyggelse sør for feltet. Innenfor SF9A skal bebyggelsen utformes slik at eldre bebyggelse i øst hensyntas særlig.

I felt SF9B tillates maks høyde 10 etasjer på deler av feltet, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Mot byrommet foran stasjonen tillates maks 3 etasjer.

Feltene SF10, SF14, SF17, SF21, SF22, SF24, SF25 kan ha større vekt på boligformål enn de øvrige feltene.

For felt SF16 og SF18-SF26 er det kun tillatt med inntil 1 000 m^2 BRA *detaljhandel* per felt i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, *samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.*

Felt SF17 skal omfattes av en felles detaljreguleringsplan. Innenfor SF17 skal bebyggelsen utformes slik at det sikres gode solforhold i Kirkeparken (G3).

I felt SF1, SF2, SF3, SF4, SF5, SF7, SF8, SF9, SF10, SF13, SF14, SF19, SF20 og SF32B skal reguleringsplaner inneholde en teknisk detaljplan for kollektivfelt og høystandard sykkeltrasé gjennom Lillestrøm til Kjeller. Det skal tilrettelegges for separering av gående og syklende. Samme krav gjelder SF 21-26 gjennom områdereguleringskravet for Lillestrøm Nord i § 1-2.2.

For felt SF21, SF22, SF23, SF24, SF25 og SF26 skal det etableres et sammenhengende brukbart areal til park på minimum 12 daa. Parken skal lokaliseres og avgrenses med kvaliteter som bidrar til en trygg, allmenn tilgjengelig uterom/møteplass. Parken skal etableres skjermet for vind, ha variert innhold og utforming, god materialbruk og estetikk, og legge til rette for allsidig bruk for ulike alders- og brukergrupper i alle årstider. Det skal være sol på minst halve parkarealet klokken 15 vårjevndøgn. Krav til park etter § 2-3.1.4 gjelder ikke i tillegg for disse feltene.

I felt SF27A tillates næringsbygg i vest, nærmest stasjonen, med maks høyde 10 etasjer på 50 % av bebyggelse med slikt formål, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Bebyggelse i Nesgata skal tilpasse seg småhusbebyggelse i nord.

I felt SF27B tillates næringsbygg i vest, nærmest stasjonen, med maks høyde 10 etasjer på 50 % av bebyggelse med slikt formål, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig.

I felt SF30 tillates for næringsbygg maks høyde 10 etasjer på deler av feltet. Innenfor SF30 skal bebyggelsen utformes slik at eldre bebyggelse hensyntas særlig.

I felt SF32A tillates maks høyde 10 etasjer på deler av feltet, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig.

I felt SF32B tillates maks høyde 10 etasjer på deler av feltet, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Bebyggelsen trappes ned mot Jonas Lies gate og plassen foran stasjonen.

I felt SF45 (Thon hotell) tillates for næringsbygg maks høyde på 10 etasjer, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Bebyggelse skal trappes ned mot byrommet i nord for å sikre gode solforhold der.

I felt SF46 (Shell) tillates for næringsbygg maks høyde på 10 etasjer, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Bebyggelse skal trappes ned mot eldre bebyggelse i vest.

§ 2-3.2.2 Sentrumsformål i Strømmen

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF31, SF33, SF34, SF35, SF36, SF38, SF39, SF40, SF42	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig

For feltene SF31, SF33, SF34, SF35, SF36, SF38, SF39, SF40, og SF42 er det kun tillatt med inntil 1 000 m^2 BRA *detaljhandel* per felt i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt *utsalg som krever kunde eller medlemskort for å få adgang.*

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF41	Tjenesteyting/Forretning/Bolig/*Bevertning/Kontor/*Kollektivknutepunkt

For felt SF41 er det særlig viktig at knutepunktfunksjonen opprettholdes ved at gangforbindelsene er tydelige og trygge, samt at oppholdsarealer og ventearealer (perrong og bussholdeplass) integreres og opparbeides med utbyggingsprosjektet. *Bevertningen kan med fordel henvende seg til de ventende, slik at også disse arealene fremstår som urbane.*

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF44	Forretning/*Kontor/*Tjenesteyting/*Bevertning*/Badeanlegg/Bolig

Andel forretning kan kun utgjøre inntil 10 % av samlet bruksareal i feltet.

§ 2-3.2.3 Sentrumsformål i Sørumsand, Fetsund og Frogner
For Sørumsand er underformål nærmere definert i områdereguleringsplan.

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF47 Sørumsand næringspark vest	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig

SF48 - Noractorområdet: Før igangsettingstillatelse skal gangbro over jernbanen til Orderudjordet være prosjektert. Detaljplan for området skal legge til rette for at gangbroa kan bygges.

For Frogner og Fetsund fremgår underformål av detaljreguleringsplaner.

§ 2-4 Område for bebyggelse og anlegg - tjenesteyting

- Nytt felt T3 - *Barnehage* på Magasintomta ved Garderåsen. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.
- Felt BOP2 og BOP5 ved Bingsfoss ungdomsskole. Parkering skal være under bebyggelsen. Sambruk av parkering skal vurderes.

§ 2-5 Næring

Næringsområdene skal ha minimum 50 % BYA eller mer. Næringsformål i skrånende terreng kan ha ned til minimum 45 % BYA.

Reguleringsplaner skal redegjøre for, og vurdere, energitekniske løsninger for planområdet og synliggjøre de miljømessige konsekvensene. Ved regulering av næringsarealer skal behovet for ladeinfrastruktur og fyllestasjoner for hydrogen og biogass for næringstransporten utredes og behovet sikres ved at det etableres tilstrekkelig og hensiktsmessig infrastruktur.

Felt N2: *Ladepark* på Skedsmokorset. Området skal brukes til hydrogen- og hurtigladere.

Felt BN27 (Karoline Eggens vei 2-6) – utvidelse av BN8: Området skal brukes til *verksted og lager.* VA-ledningsnett må oppgraderes. Grønnstruktur mot Lindebergveien skal inngå i reguleringsplan.

Felt BN5: Bjørkemoen Næring. Før utbygging skal Bjørkemoen massemottak være ferdigstilt. Før utbygging skal adkomst til Trondheimsveien og gang- og sykkelvei langs Trondheimsvegen fra gang- og sykkelvei ved Lindeberg til Ullensaker grense være opparbeidet. *Det skal ikke være arbeidsintensiv næring*. Utbyggingen inkluderer mottak av masser. Det tillates ikke handel eller *servicefunksjoner rettet mot privatmarkedet*.

Felt BN 29: Utvidelse av Heia næringsområde: Før rammetillatelse innenfor området kan gis skal det kun gjenstå igangsetting av maksimum 30 daa ubebygde tomt(er) for næringsbebyggelse på det regulerte kombinerte formålet i reguleringsplanen for Fet Næringspark del II.

Retningslinje: Området BN 29 bør brukes til lager, industri og verksted

Før igangsettingstillatelse til utbygging av næringsbygg på Bjørkemoen bør dyrkbart areal mellom næringsområdet og E6 dyrkes opp

§ 2-6 Idrettsanlegg

Felt IA1: Golfbane på Vigernes
Ved detaljregulering av IA1 må hele golfbanen omfattes av ny reguleringsplan. Reguleringsplanen må vurdere risiko og sårbarhet i området både når det gjelder vannkvalitet, naturområdet og dyreliv. Gjennom reguleringsplanen skal det sikres at driften av området ikke bidrar til økt forurensing i sårbare områder eller skaper ubalanse i dyre- og planteliv. Det skal legges til rette for at området kan tilbakeføres til LNF og vurderes om det skal opprettes et fond for dette.

Felt IA2/G5: Idrettsanlegg på Nordbyjordet
Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet skal det foreligge matjordplan.
Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal følgende være opparbeidet:
Beplantningsbelte i G5, adkomstvei fra rundkjøring i fv.158 Nordbyveien, gang- og sykkelvei

som forbinder Nordens vei med Solvangen, gang- og sykkelvei som forbinder Nordens vei med gang- og sykkelvei ved Nitelva inkl. tilrettelagt krysning av Nordbyveien. Det skal vurderes undergang under Nordbyveien eller krysning i plan. Ved regulering av IA2/G5 Idrettsanlegg på Nordbyjordet skal gang- og sykkelvei føres innenfor byggeformålet, langs dets yttergrense. Grense mellom LNF-formål og byggeformål kan i reguleringsplan vurderes tilpasset i øst mot Nitelva for å legge til rette for bedre landbruksdrift, bedre idrettsareal og optimalisering av gang- og sykkelvei mht. målpunkter og stigningsforhold. Det er en forutsetning at arealer som byttes mellom idretts- og LNF-formål er likeverdige i størrelse.

Felt IA4: Idrettsanlegg på Fribergjordet. I detaljreguleringsprosessen skal inngrepets omfang søkes begrenset, slik at deler av arealet fortsatt kan brukes til jordbruk.

IA9: Hvalstjern. Må tilkoples VA-ledningsnett når ny ledning legges nær anlegget. Tilrettelegging for senere tilbakeføring av dyrkbar mark skal vurderes i reguleringsplan. Terrenginngrep må ha størst mulig avstand til vannet i øst.

§ 2-7 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

- Felt AB1 - Tillatt arealformål: Renovasjonsanlegg
- Felt AB2 og AB3 - Tillatt arealformål: Godsterminal
- Felt AB4 - Tillatt arealformål: Sigevannsanlegg.
- Felt AB5 - Tillatt arealformål: Vann- og avløpsanlegg.
- Felt BAB 8 Bjørkemoen - Tillatt arealformål: Massemottak
- Felt BAB11 og BAB 12 Armoen - Tillatt arealformål: Masseuttak
- Felt BAB 15 Ausenfjellet - Tillatt arealformål: Trafostasjon
- Felt BAB 16 Asak - Tillatt arealformål: Massemottak
- Felt BAB 17 Tertittveien - Tillatt arealformål: Massemottak: Tertittvegen skal oppgraderes/utvides før igangsettingstillatelse.
- Felt BAB 18 Snødeponi Borgenveien – tiltak for å beskytte mot avrenning og forsøpling skal inngå i reguleringsplan
- Felt BAB 19 Vannbehandlingsanlegg ved Hammern – ny naturtypekartlegging må gjennomføres i reguleringsplan

§ 2-8 Grav- og urnelund

GU3 Frogner kirkegård - utvidelse: geotekniske sikringstiltak skal inngå i reguleringsplan. Reguleringsplan skal vise trinnvis utbygging.

§ 2-9 Område for bebyggelse og anlegg – Kombinerte formål

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt KF1 (OBOS-tomta)	Tjenesteyting/*Kontor*/Boligbebyggelse
Felt KF2 (Nesa Nord)	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/Idrettsstadion/Bolig
Felt KF3 (ved Sogna)	Tjenesteyting/Bolig
Felt KF4 (Strandveien)	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig
Felt KF5 (Skjærvaveien)	Forretning//Tjenesteyting/Bolig
Felt KF6 (ved Skedsmohallen)	Idrettsstadion/ Tjenesteyting/*Kontor*
Felt KF7 (langs Fv.382, Rolf Olsens vei)	*Industri/lager/energianlegg*
Felt KF8 (Kjeller v/ trafikkstasjonen)	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting
Felt KF9 og KF11 (Kjeller, FFI og IFE)	*Kontor*/Tjenesteyting

KF10 (Leirsund)	Forretning/Bolig
Felt KF13 (Valstad ved Valstadsvingen)	Forretning/*Industri/Lager. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.*
Felt KF14	Forretning/*Industri/Hotell/Bevertning. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.*
Felt KF15 og KF16 (Hvam)	Forretning/*Industri. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.*
Felt KF17 (Lahaugmoen)	Næringsbebyggelse, offentlig og privat tjenesteyting, forretning og Samferdselsanlegg - Lufthavn
Felt KF18 (Brånåslia)	*Forretning for plasskrevende varer med tilhørende kontor/Industri*
Felt KF19 (Skedsmokorset sør)	Forretning/*Kontor/Bevertning*
Felt KF20 (Skedsmokorset sør)	Forretning/*Kontor/Bevertning/*Tjenesteyting/Bolig
Felt KF21, KF22, KF23, KF24, KF25 (Skedsmokorset)	Forretning/Bolig
Felt KF26 (Skedsmokorset)	Forretning/Tjenesteyting/Bolig
Felt KF27 (Svineavlstomta)	Forretning/*Industri*/Næring/*Lager/Bevertning Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.*
KF28 (Skjettentoppen)	Bolig/Forretning*/Bevertning*/Tjenesteyting
KF29 Skjærvaveien 8-20	Bolig/forretning/*kontor/*tjenesteyting
KF30 Skjærvavn 2-6	Bolig/forretning/*kontor*
KF12 (ved Sørumsand idrettspark)	Idrett/tjenesteyting
KF31 Blaker sentrum (Blaker aldershjem)	*Kontor*/bevertning/bolig
KF32-36 Lørenfallet sentrum	Forretning/*kontor/bevertning*/bolig
KF37 Lørenfallet sentrum (gbnr.214/43)	Forretning/*kontor/bevertning/bensinstasjon*/bussparkering
KF 38 Sørumsand Næringspark øst	Bolig/*kontor/bevertning*/tjenesteyting

§ 2-9.1 Generelle bestemmelser for visse felt for framtidige kombinerte formål
Følgende bestemmelser gjelder i felt KF1, KF2, KF3, KF4 og KF5, KF29, KF30.

§ 2-9.1.1 Avgrensing av planområdet
Ved avgrensing av planområdet for detaljreguleringsplaner innenfor felt for kombinerte formål som er omfattet av § 2-9.1, er kommuneplanens felt minste reguleringsenhet.

§ 2-9.1.2 Plassering av funksjoner
Det tillates ikke boliger i 1. etasje innenfor en avstand på 600 meter fra Lillestrøm og Strømmen stasjon. Det tillates heller ikke boliger i 1. etasje ut mot gågater, bytorg og strøkstorg.

§ 2-9.1.3 Formgivning og volumer

a) Byggehøyder

Føringene i 2-3.1.3 a) gjelder tilsvarende her.

b) Leilighetsstørrelser

Føringene i 2-3.1.3 c) gjelder tilsvarende her, med eneste forskjell at minst en av fem av leilighetene som er større enn 75 m^2 BRA skal være større enn 95 m^2 BRA.

c) Balkonger

Føringene i 2-3.1.3 d) gjelder tilsvarende her.

2-9.1.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser

a) Minste felles uteoppholdsareal

Ved detaljregulering skal det avsettes egnet uteoppholdsareal, jf. § 2-1.3.

b) Lekeplass og nærmiljøanlegg

Det stilles krav om lekeplass og ballfelt/nærmiljøanlegg tilsvarende kravet for sentrumsformålsområdet i 2-3.1.4 b). Minstestørrelsene er imidlertid henholdsvis 1200 m^2 og 600 m^2.

c) Krav til torg/park

Føringene i 2-3.1.4 c) gjelder tilsvarende, med det unntak at det ikke er krav om at torg/park skal være offentlig. Arealet kan også være felles, men tilgjengelig for allmennheten.

d) Gjennomføring av kravene i a, b og c)

Føringene i 2-3.1.4 d) gjelder tilsvarende.

§ 2-9.1.5 Avfall

Føringene i 2-3.1.5 gjelder tilsvarende.

§ 2-9.1.6 Midlertidig bruk

Føringene i 2-3.1.6 gjelder tilsvarende.

§ 2-9.1.7 Tiltak på eksisterende småhus i påvente av utvikling

Føringene i 2-3.1.7 gjelder tilsvarende.

§ 2-9.2 Framtidige områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål – Feltbestemmelser

Tillatte arealformål fremgår av tabell under § 2-9.

§ 2-9.2.1 Bestemmelser som er felles for enkelte felt

Innenfor felt KF2, KF4, KF8, KF21-KF23 er det *kun tillatt med inntil 1 000 m^2 BRA detaljhandel per felt* i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, *samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.*

Innenfor felt KF1-KF4, KF8-KF27 skal det på minimum 20 % av feltarealet for det enkelte felt etableres et sammenhengende og brukbart areal til park/torg. I felt KF4 skal park/torg lokaliseres i tilknytning til elvebredden.

§ 2-9.2.2 Felt for kombinerte formål i Lillestrøm by

Som del av områdereguleringsplan for felt KF2 (Nesa nord) skal det utredes gode, overordnede forbindelser for kollektivreisende, gående og syklende mellom planområdet og

Lillestrøm stasjon. Løsningene skal bedre kommunikasjonen mellom sydområdet og sentrumskjernen i Lillestrøm.

I felt KF4 skal det inngå areal til *skole, barnehage og* flerbrukshall

I felt KF5 skal det inngå areal til *5 avdelingsbarnehage.*

I felt KF29 (Skjærvaveien 8 – 20) skal det inngå areal til *8 avdelingsbarnehage*. Krysset Skjærvaveien/Skjettenveien skal oppgraderes og ny gangbru i Skjærvagapet være tatt i bruk før igangsettingstillatelse gis på feltet. Kapasitet på pumpestasjon og VA-ledningsnett må oppgraderes.

I felt KF30 (Skjærvaveien 2 -6): Krysset Skjærvaveien/Skjettenveien skal oppgraderes og ny gangbru i Skjærvagapet være tatt i bruk før igangsettingstillatelse gis på feltet. VA-ledningsnett må oppgraderes, og spillvann kan ikke føres til gammel avløpsfellesløsning.

§ 2-9.2.3 Felt for framtidige kombinerte formål på Leirsund
I felt KF10 er det tillatt med følgende kombinerte arealformål: Forretning/Bolig. *Forretning skal være detaljhandel i form av nærbutikk for Leirsund.*

§ 2-9.2.4 Felt for framtidige kombinerte formål i Blaker
I felt KF31 (Blaker aldershjem) er følgende tillatt:

1) Eiendommen skal reguleres til boligformål med *små og mellomstore leiligheter.*
2) Det skal vurderes å legge til rette med *fellesrom til undervisning, utstilling, møter og overnatting.*
3) Det skal legges til rette for at det kan etableres næring som kafe/kiosk og servicetjenester i 1.etasje.
4) Fasadene skal være åpne, varierte og henvende seg til alle sider uten å fremstå med en tydelig bakside.
5) Uteområdet skal opparbeides med høy kvalitet, beplantning og offentlig/private uteoppholdsarealer med sitteplasser.
6) Det skal etableres møteplass for barn og unge/lekeplass i sentrum.

I felt KF39 (ved Krokstad Miljøpark) er følgende tillatt:
Masseuttak, massemottak, næring og snødeponi
Virksomhetene kan ikke være arbeidsplassintensive. Det må tas hensyn til ørretførende bekk i området. Området må tilknyttes offentlig vann og kloakk.

§ 2-9.2.5 Felt for framtidige kombinerte formål i Sørumsand
Sørumsand idrettspark KF12: I felt KF12 skal bruk av overskuddsvarme fra MIRA til oppvarming vurderes.

For skole: deler av Vestbyveien og Sollia/Parkveien utvides før brukstillatelse. Hoveddelen av parkering skal være under bebyggelsen. Areal for buss, drop-offsone og varelevering må være opparbeidet før brukstillatelse. Areal til skolehage skal inngå. Før igangsettingstillatelse må idrettsparken utvides mot vest.

Kapittel III Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 3

§ 3-1 Vei - Torg
Torg 1 (Plassen nord for Lillestrøm stasjon)
Torg 2 (Plassen sør for Lillestrøm stasjon)
For Torg 1 og Torg 2 stilles det krav om felles reguleringsplan. I reguleringsplanen skal hensyn til taxiholdeplass, korttidsparkering og offentlig sykkelparkering ivaretas.

§ 3-2 Støyskjerming langs vei
Søknad om støyskjerming skal inneholde en estetisk vurdering hvor materialvalg, utforming, omfang og fargevalg sees i sammenheng med omgivelsene. Løsninger som naturstein, tørrmur, gabioner og levende, grønne vegger skal vurderes. Materialer som reflekterer sollys tillates ikke

Retningslinje: Grønne, vegetative tiltak slik som hekker, beplantede vegger e.l. skal prioriteres. For å håndtere avrenning fra vei skal det søkes etablert naturlig fordrøyning ved beplantede grøfter der opphøyde kummer kan ta inn overskuddsovervann ved behov

Kapittel IV Grønnstruktur
Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 3

§ 4-1 Grønnstruktur
§ 4-1.1 Utforming og bruk av arealene
I grøntstruktur uten nærmere angitt underformål skal arealene videreutvikles i tråd med dagens bruk. Det tillates opparbeidelse av turveier, turstier, belysning, utsiktsplasser, benker og bord. Det kan tillates oppført bygninger som fremmer allmenhetens bruk av friområdene. Det skal legges til rette for at arealene blir bevokst med flersjiktet vegetasjon.

Arealformålet kan medføre økt kvalitet i uterom med tanke på lokal overvannshåndtering, vegetasjonsbruk og biologisk mangfold.

For underformålene «blågrønn struktur», «naturområde», «turdrag», «friområde», «park» og «overvannstiltak» er det angitt egne bestemmelser.

Generelle bestemmelser og retningslinjer er gitt i § 1-9.1.

§ 4-1.2 Omdisponering
Innenfor grøntstrukturen tillates ikke utbygging eller andre tiltak enn det som går fram av § 4-2. I særskilte tilfeller kan kommunen likevel tillate at hele eller deler av eiendommer som i kommuneplanen er satt av til grønnstruktur, omreguleres til utbyggingsformål. Forutsetningen er da at annet areal reguleres til grøntstruktur og opparbeides slik at grønnstrukturen i planområdet, etter kommunens skjønn, framstår som klart mer attraktivt for et mangfold av brukere enn før omdisponeringen.

§ 4-2 Bestemmelser for ulike underformål innenfor grøntstrukturen
§ 4-2.1 Blågrønn struktur
Arealformålet er aktuelt å bruke for å kunne møte klimaendringer med flom og overvannsproblematikk, og brukes der blågrønne strukturer bidrar til å demme opp, fange opp og/eller lede overvann. Det kan i reguleringsplan også blir detaljert som «vannspeil» eller «dam», dersom disse er planlagt/opparbeidet slik at de tar opp regnvann/avrenning fra overflater.

Bruk av blågrønn struktur er uavhengig av kapasiteten i overvannsnettet. Planlegging av blågrønn struktur skal skje gjennom en samordning av terrengforming, fallforhold, materialvalg, vannhåndtering, rekreasjon, lek, ferdsel, flora og dyreliv.
Blågrønn struktur skal tegnes, beregnes og beskrives av fagkyndig hos forslagsstiller, og må godkjennes av fagansvarlig i kommunen.

Formål med arealformålet er å synliggjøre vannets betydning både på kommune- og reguleringsplan. Dette gjøres for å kunne møte nye klimautfordringer med flom og overvannsproblematikk i byer og tettsteder.

§ 4-2.2 Naturområde
I feltene skal eksisterende naturpreg og terreng bevares, gjerne med opprinnelig stedegen vegetasjon. Området bør ha stort vegetasjonsmangfold, ivareta eksisterende fauna og eventuelle blågrønne kvaliteter. Det kan tillates enkel tilretteleggelse for ferdsel. Store inngrep i eksisterende terreng tillates ikke.

§ 4-2.3 Turdrag
Feltene skal brukes til eksisterende og nye turveier/turstier og løypenett (vinterstid og sommerstid). Turveier skal normalt være gruset, etableres med bredde på 2,5 meter og ha belysning. Turstier skal være enklere opparbeidet enn turveier.

Retningslinje: Turdragene koble kommunens sentrale deler mot omkransende LNF-områder, marka og nabokommunene. Nye turdrag bør ha minimumsbredde på 30 meter.

§ 4-2.4 Friområde
I disse feltene er det eksisterende og nye grønnstrukturarealer som skal være attraktive for rekreativ bruk. Friområder skal være tilrettelagt/opparbeidet for aktiv lek, fysisk aktivitet, opphold og ferdsel. Områdene kan ha naturlig eller kultivert trevegetasjon og terrengutforming bør i visse tilfeller forsterkes for å tåle stor bruk. I friområdene tillates opparbeidelse av turveier, turstier, belysning, utsiktsplasser, benker og bord. Det kan tillates oppført bygninger som fremmer allmenhetens bruk av friområdene.

§ 4-2.5 Park
Parker skal ha stor grad av opparbeidelse, med krav til høy kvalitet og standard. Parkene skal utformes slik at de fremstår som gode sosiale møteplasser. De skal ha variert utforming av naturlig og kultivert grønnstruktur, og aktiviteter for ulike aldersgrupper av befolkningen. Byromsnormens retningslinjer for parker skal legges til grunn for utformingen.

§ 4-2.6 Overvannstiltak
Arealformålet er aktuelt å bruke for å kunne møte klimaendringer med flom og overvannsproblematikk, og brukes der vegetative overvanntiltak bidrar til å infiltrere, fordrøye og/eller lede overvann til resipient. Formålet overvannstiltak kan utdypes videre i reguleringsplan ut fra type vannhåndtering i form av infiltrasjon, fordrøyning og avledning.

Bruk av «overvannstiltak» er uavhengig av kapasiteten i overvannsnettet. Planlegging av «overvannstiltak» vil måtte skje gjennom en samordning av terrengforming, fallforhold, materialvalg, vannhåndtering, rekreasjon, lek, ferdsel, fora og dyreliv.

Overvannstiltak skal tegnes, beregnes og beskrives av fagkyndig hos forslagsstiller, og må godkjennes av fagansvarlig i kommunen.

§ 4.3 Bestemmelser for konkrete felt innenfor grønnstrukturen

§ 4-3.1 KGS1, Stortorvet.
Kombinerte grøntstrukturformål: Grønnstruktur /park.
Det tillates underjordisk parkeringskjeller under hele feltet. Dagens overflateparkering skal fjernes.

§ 4-3.2 KGS2, Kvartalet mellom Jernbanegata, Nesgata og Fabrikkgata.
Kombinerte grøntstrukturformål: Forretning/*Kontor/*Tjenesteyting/*Bevertning/*Bolig/Park

Kapittel V Forsvaret

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 4

§ 5-1 Krav til kommunedelplan for Kjeller flyplass

Det er krav til kommunedelplanen i § 1-3.2.

§ 5-1.1 Nye veianlegg
Kommunedelplanen skal vise rv. 22 Fetveien mellom Holtveien og Aleksander Kiellands gate. Dette inkluderer feltutvidelse og løsning for kollektivtrasé mellom Kjeller og Lillestrøm sentrum samt tosidig, separert løsning for gående og syklende.

Planen skal følges av en overordnet plan for veinett i planområdet, inkludert kollektivnett og gang- og sykkelveinett.

§ 5-1.2 Overvannshåndtering
Planen skal inneholde løsninger som sikrer bekkeåpninger og åpen håndtering av overvann.

§ 5-1.3 Ny gatestruktur og plassering av byrom
Til kommunedelplanen skal det følge et byromprogram som viser nye byrom (torg, parker og gater). Byromnormen skal legges til grunn for utformingen av disse.

§ 5-1.4 Ny grønnstruktur og grønne forbindelser
Kommunedelplanen skal vise grønnstruktur som et sammenhengende område for kombinert park og idrettsanlegg rundt overvannskanal. Størrelsen på parkområdet skal være minimum 200 daa.

Det skal etableres minimum tre turveiakser, en nord-sør, og to i øst-vest retning over flyplassområdet.

Det skal legges inn grønnstruktur som skal bidra til «den grønne ringen» rundt Lillestrøm by, jf. forslag til byutviklingsplan for Lillestrøm by.

§ 5-2 Miljøopprydning

Tiltakshaver må kartlegge og dokumentere all forurensning på flyplassområdet før behandling av forslag til kommunedelplan.

Tiltakshaver må fjerne eller sørge for tilstrekkelig sikring av all forurenset grunn innenfor felt for bebyggelse og anleggsformål før det kan gis igangsettingstillatelse.

Kapittel VI Landbruks, natur- og friluftsformål

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5

§ 6-1 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)

Informasjon: I områder avsatt til LNF-formål er det kun tillatt med bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruk-, natur- og friluftsformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag og stedbunden næring.

Generelle bestemmelser i kapittel 1 og kapittel VIII om hensynssoner gjelder for alle tiltak i LNF-området.

Retningslinje: Ved søknad skal det redegjøres for hvilke friluftslivs- og naturinteresser som finnes i området, og hvordan det er tatt hensyn til disse.

For oversikt over kulturminneinteresser i LNF-områder, sjekk kommunens temakart. Tiltak i LNF-områder skal oversendes regionale kulturminnemyndigheter slik at de kan vurdere om det finnes ukjente automatisk fredete kulturminner som vil bli berørt.

§ 6-1.1 Driftsbygninger

Retningslinjer:
Behov for driftsbygning skal vurderes i samsvar med jordlova.

Ved vurdering av om bruksendringer av landbruksbygg er i samsvar med LNF – formålet skal den til enhver tids gjeldende veileder til plan og bygningsloven legges til grunn.

§ 6-1.2 Kårboliger

Retningslinjer:
Behov for kårbolig vurderes av kommunen. Kårboliger skal oppføres i tilknytning til gårdstunet uten å berøre dyrka jord.

§ 6-1.3 LNF-områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse
Unntak fra byggeforbud gjelder for eksisterende bebygde eiendommer i LNF-området som fremgår av opplisting i vedlegg i) og tilhørende temakart. Det skal ikke bygges på dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite), myr, områder med viktige kartlagte naturtyper og arter og hensynssoner for vannforsyning. Der vedlegg i) viser treff for andre arealkonflikter skal det dokumenteres i søknad om tillatelse til tiltak at hensyn er ivaretatt.

§ 6-1.3.1 LNF-områder med eksisterende spredt boligbebyggelse
På eksisterende boligeiendommer i LNF-område kan det oppføres påbygg, tilbygg og andre mindre tiltak, samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Garasjer og uthus kan oppføres med bruksareal inntil 50 m2 på egen eiendom innenfor 25 meter fra boligens yttervegg. Nye boenheter, herunder sekundærleiligheter, tillates ikke opprettet. Tillatt grad av utnytting for eksisterende boligeiendommer i LNF-område skal ikke overstige 20% BYA, boligens areal skal ikke overstige 400 m2 BRA.

§ 6-1.3.2 LNF-områder med eksisterende spredt fritidsboligbebyggelse
Oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det kan oppføres tilbygg og/eller anneks med inntil 50 % av økning av opprinnelig bruksareal

(BRA), på egen eiendom innenfor 25 meter fra fritidsboligens yttervegg. Dersom utvidelsen skjer etappevis, skal utvidet areal samlet ikke overskride begrensningene i punktet foran. Grad av utnytting på fritidseiendommen skal ikke overskride 100 m2 BRA og 100 m2 BYA totalt.

§ 6-1.4 LNF-områder der det tillates nye boenheter i spredt boligbebyggelse

Innenfor området Fossum LSB1 kan det tillates inntil 3 nye boenheter i planperioden (12 år). Innenfor området Monsrud LSB2 kan det tillates inntil 3 nye boenheter i planperioden (12 år). Innenfor området Gansdalen LSB3 kan det tillates inntil 12 nye boenheter i planperioden (12 år).

Følgende vilkår gjelder:

6-1.4.1 Terrenget skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1: 3

6-1.4.2 Det skal ikke bygges på dyrket mark eller vel arrondert dyrkbar mark. Det skal avsettes en buffersone på minimum 15 meter mellom ny eiendom og dyrket mark.

6-1.4.3 Nye byggetiltak skal ikke komme i konflikt med naturverdier eller kulturminner. Søknad om fradeling eller boligbygging i LNF-områder som kan berøre kulturminner, må sendes Kulturminnemyndigheten til uttalelse.

6-1.4.4 På gårdstun og i en 100-meters sone rundt det som er gårdstunets naturlige avgrensning er fradeling ikke tillatt.

6-1.4.5 Fradeling er ikke tillatt nærmere eksisterende turveger og kartfestede stier enn 20 m.

6-1.4.6 Når det på en eiendom A er gitt tillatelse til å fradele en boligeiendom B, skal det på den eiendom B foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligen før det kan gis tillatelse til å oppføre ny bolig eller fradele ytterligere en ny boligeiendom fra eiendom A eller B.

6-1.4.7 Innenfor området Enebakkneset LSB4 kan det tillates inntil 12 nye boenheter i planperioden (12 år). Bebyggelse skal plasseres innenfor formål LSB4, men adkomstvei og tomtegrense kan plasseres utenfor på følgende vilkår: Kommuneplanens generelle bestemmelser om byggegrense skal følges. Avstand til dyrka jord skal være minst 20 meter.

Informasjon:
Avkjørsel skal lokaliseres med tilknytting til kommunal vei, eller ved utvidet bruk av eksisterende avkjørsel i samsvar med rammeplanen for avkjørsler.

Avløp må være sikret på lovlig måte gjennom tilknytting til kommunalt ledningsnett eller ved utslippstillatelse for separat avløpsanlegg.

Kapittel VII Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 6

§ 7-1 Vassdrag
Alle inngrep i selve vassdragene krever reguleringsplan.
Differensiert vassdragsforvaltning følger av § 1-14.6.

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

Kapittel VIII Bestemmelser til hensynssoner

§ 8-1 Faresoner og sikringssoner (pbl § 11-8 a)
§ 8-1.1 Hensynssone – sikring. Vannforsyning, H110_1 og H110_2

I hensynssone for reservevannsforsyning for Dalen vannverk ved Mjøsjøen H110_1 gjelder følgende:

- Det tillates ikke å legge inn vann i fritidsboliger, garasjer og uthus (nye anlegg)
- Ved rehabilitering av avløpsanlegg for eksisterende boliger skal det tas hensyn til reservevannskilden ved valg av ny avløpsløsning.
- Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs.
- Det er ikke tillatt å slippe ut avløpsvann fra bobiler eller lignende.
- Ved oppføring eller endring av landbruksbebyggelse skal det tas hensyn til reservevannkilden

I hensynssone for drikkevannsforsyning for Dalen vannverk ved Vestre Jarsjø H110_2 skal det ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet. Dette gjelder for eksempel bygge- og anleggsvirksomhet som massemottak/uttak, veganlegg, bakkeplanering, alle typer grøfter og annet gravearbeid som ikke har med vannverkenes anlegg og drift å gjøre er forbudt i hensynsonen. Dette gjelder også lagring og annen aktivitet som kan medføre skadelig avrenning, herunder lagring av drivstoff. Ved skogsdrift skal det tas hensyn til drikkevannskilden.
All aktivitet, der det kan være tvil om forurensningsfare, skal forelegges kommunal drikkevannsmyndighet og vannverkseier før aktivitet kan tillates. For alle tiltak som kan få konsekvenser for drikkevannskvaliteten skal det utarbeides en konsekvensanalyse som belyser om tiltaket har påvirkning på vannmengde og -kvalitet både under utførelse og etter tiltaket er ferdig.

For allmenhetens aktiviteter gjelder følgende for enhver som ferdes eller oppholder seg innenfor 50 meter fra Vestre Jarsjø (pbl § 11-11.6):

- Det er ikke tillatt å sette opp telt, hengekøye, eller på annen måte slå leir.
- Det er ikke tillatt å bade eller på annen måte oppholde seg i vann. Dette gjelder også husdyr.
- Det er ikke tillatt å fiske, pilke, krepse, vade, benytte båt eller andre fremkomstmidler i vann, vaske gjenstander, eller utføre lignende aktiviteter i Vestre Jarsjø og tilførselsesbekk.
- Det er ikke tillatt å slippe ut helseskadelige væsker og stoffer eller avløpsvann.

Tilsvarende restriksjoner mot tiltak og aktiviteter trer i kraft for Mjøsjøen H110_1 ved beredskapstilfeller der vannet skal benyttes som drikkevannskilde.

§ 8-1.2 Hensynssone – sikring. Vanninntak i Glomma, H110_3
Innenfor hensynssone sone H110_3 skal det tas hensyn til drikkevannsinntakene for NRVA ved Hammern/Sørumsand. Dette gjelder særskilt for massemottak, masseuttak, snødeponier og tiltak i områder der det potensielt kan være forurenset grunn. Det gjelder også andre tiltak som kan føre til erosjon og utslipp i anleggsperioden.

Retningslinje:
Plan-, bygge- og konsesjonssaker som kan føre til risiko for forurensning av drikkevann skal forelegges NRVA til uttalelse.
NRVA skal varsles ved akutt forurensing innenfor hensynssonen, eller ved mistanke om potensiell akutt forurensning.
Ved fylkesvei 171 Haldenveien - Bingsfoss bru er veitrafikkulykker en forurensningsrisiko. Det bør skiltes med hensyn til «nedslagsfelt for drikkevann» med alarmtelefonnummer.

§ 8-1.3 Hensynssone – sikring. Jernbanetunell, H130_1
Innenfor sone H 130 (eksisterende tunneltrasé for jernbane) tillates ikke bygge- og anleggstiltak som kan påvirke tunnelen uten at det foreligger tillatelse fra berørt samferdselsmyndighet. Dette gjelder alle tiltak som innebærer betydelige inngrep i grunnen, herunder sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner.

§ 8-1.4 Hensynssone – sikring. Miljøsone/byggegrense langs E6, H130_2
Langs E6 skal det være en miljøsone/byggegrense som vist på plankartet.
Byggeforbudsonen gjelder ikke for næringsformål som er avsatt i kommuneplankartet.
Tilbygg, påbygg, ombygging og gjenoppbygging av boliger og nye garasjer i eksisterende boligområder tillates, men ikke nye boenheter.

§ 8-1.5 Hensynssone – sikring. Sentralrenseanlegg og vannforsyningsanlegg, H190_1 – H190_3
Innenfor H190 skal det tas hensyn til renseanlegg eller vannforsyningsanlegg under bakken. Dette gjelder særskilt ved betydelige inngrep i grunnen, herunder sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner.

Retningslinje: Plan-, bygge- og konsesjonssaker innenfor hensynssonen skal forelegges NRVA til uttalelse.

§ 8 -1.6 Hensynsone – sikring. Vannforsyningsanlegg - drikkevannsbasseng, H190_4 - H190_16
Innenfor hensynssonen tillates ikke plassering av bygg, sprengningsarbeider eller andre tiltak som kan komme i konflikt med hensyn til drikkevannsbassenget.

§ 8 -1.7 Hensynsone – sikring. Vannforsyningsanlegg - hovedledninger, H190_17
Innenfor hensynssonen skal det tas hensyn til renseanlegg eller vannforsyningsanlegg under bakken. Dette gjelder særskilt ved plassering av bygg, sprengningsarbeider, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner.

Retningslinje: Plan-, bygge- og konsesjonssaker innenfor hensynssonen skal forelegges NRVA til uttalelse.

§ 8-1.8 Hensynssone – fare. Kvikkleire, H310
Undernummerering av faresoner for kvikkleire samsvarer med NVEs nummerering av de tilsvarende faresonene.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

§ 8-1.9 Hensynssone – fare for flom i Glomma, Nitelva og Leira sør for Leirsund bru H320_1
Innenfor hensynssonen er det fare for flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde. Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen skal tiltak etter sikkerhetsklasse F1 og F2 plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i henhold til teknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og tilhørende veiledning. NVEs retningslinjer 2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar" skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

Ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b) d), g), k), l) og m) innenfor hensynssonen må det utarbeides reguleringsplan, dersom området ikke allerede er regulert eller inntatt i kommuneplanbestemmelsene § 2-2.1.

Innenfor hensynssonen skal avløp og vannforsyning ha tilbakeslagsventil.

§ 8-1.10 Hensynssone – fare for flom i Leira nord for Leirsund bru H320_2
Innenfor hensynssonen er det fare for flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde..
Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen skal tiltak etter sikkerhetsklasse F1 og F2 plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i henhold til teknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og tilhørende veiledning. NVEs retningslinjer 2/2011 "Flaum og skredfare i arealplanar" skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

Ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b) d), g), k), l) og m) innenfor hensynssonen må det utarbeides reguleringsplan, dersom området ikke allerede er regulert eller inntatt i kommuneplanbestemmelsene § 2-2.1.

Innenfor hensynssonen skal avløp og vannforsyning ha tilbakeslagsventil.

Retningslinje: Hensynssonen har ikke tatt høyde for nødvendig sikkerhetsmargin/klimapåslag på 20 %. Merk at for tiltak her vil også krav i TEK17 § 7-2 gjelde.

§ 8-1.11 Hensynssone – fare. Flom langs Sagelva, H320_3
Innenfor hensynssonen er det fare for oversvømmelse/flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde. Tiltak etter sikkerhetsklasse F2 200-års flom, jf. TEK17 § 7-2, tillates ikke, uten at disse er beregnet til å tåle belastning fra 200-års flom/tilstrekkelig flomsikring er etablert I større byggeprosjekter skal reguleringsplan avklare løsninger for flomsikring. Flomsikringstiltak, herunder ev. byggeforbud eller forbud mot å øke andel tette flater på tomten, skal avklares i det enkelte tilfelle.

Retningslinje: Hensynssonen har ikke tatt høyde for nødvendig sikkerhetsmargin/klimapåslag på 30 cm. Merk at for tiltak her vil også krav i TEK17 § 7-2 gjelde.

§ 8-1.12 Hensynssone – fare. Flom i bekker med årssikker vannføring, H320_4
Innenfor hensynssonen er det fare for oversvømmelse/flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde, og TEK17 § 7-2 gjelder. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som hindrer nødvendig avrenning til vassdraget. Nye bygninger tillates ikke oppført.

Ved tiltak på ledningsnettet langs strekninger i hensynssonene for bekker med årssikker vannføring, hvor det tidligere er gjennomført bekkelukkinger, skal det velges løsninger som sikrer framtidige åpne vannveier.

Retningslinje: Hensynssonen har ikke tatt høyde for nødvendig sikkerhetsmargin/klimapåslag på 30 cm. Merk at for tiltak her vil også krav i TEK17 § 7-2 gjelde.

§ 8-1.13 Hensynssone – fare. Ammunisjonslageret Dumpa, H350_1
Det tillates ikke etablert boliger, større kontorer, forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager eller handlesentre innenfor hensynssonen.

§ 8-1.14 Hensynssone – fare. Industri på Nesa sør, H350_2
Det tillates ikke etablert større kontorer, forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager eller handlesentre innenfor hensynssonen. Før det eventuelt reguleres nye boliger i den delen av hensynssonen som er satt av til kombinerte formål, skal det foreligge vurderinger som slår fast at risikoen for helseskader ved utslipp fra Dynea er akseptabelt lav. Reguleringsplaner for boliger innenfor dette området må sikre gode evakueringsmuligheter og vurdere ulike tiltak for å redusere faren for skader ved slike utslipp.

Retningslinje: Dynea næringspark sin vurdering av sikkerhet/risiko skal vektlegges ved vurdering av nye etableringer i innenfor hensynssonen.

§ 8-1.15 Hensynssone – fare. Industri i Ekornesveien, H350_3
Det er ikke tillatt med oppføring av nye boenheter innenfor angitt hensynssone i plankart.

§ 8-1.16 Hensynssone – fare. Høyspenningsanlegg, H370_1 – H370_4
Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings kraftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m.).

Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

Retningslinje:Ved valg av bygningsmessige løsninger nær hensynsonen skal det tas hensyn til at høyspenningsanleggene kan begrense brannvesenets innsatsmuligheter ved bruk av høydemateriell.
Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensynstas ved tiltak.
Høyspenningsanlegget kan generere eletromagnetiske felt utover hensynssonen.
Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.

§ 8-1.17 Hensynssone – fare. Atomreaktor på Kjeller, H390_1
Det er ikke tillatt å etablere nye boenheter, skoler eller barnehager eller opprette eiendommer til disse formålene innenfor sonen. I reguleringsplan kan det åpnes for fradeling som har til hensikt å tilrettelegge for dekommisjonering av anlegget. Det er ikke tillatt å hensette objekter innenfor sonen slik at disse kan blokkere atomanleggets rømningsveier.

§ 8-1.18 Hensynssone – fare. Restriksjonsområde for nedlagt avfallsdeponi, H390_2
Innenfor området tillates ikke etablering av teknisk infrastruktur i form av vann-, avløps- og fjernvarmeledninger eller el- og telekabler. Etablering av infrastruktur for håndtering av overvann/sigevann og deponigass er tillatt.

Innenfor sonen kan det i områder som i kommuneplankartet er satt av til næringsvirksomhet, kombinerte formål eller bolig ikke gjennomføres tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, med unntak av de som eksplisitt er nevnt over.

§ 8-2 Soner med særlig angitt hensyn (pbl § 11-8 c)

§ 8-2.1 Hensynssoner med særlig hensyn til friluftsliv, H530_1 – H530_21
Retningslinjer: innenfor områder angitt som hensynssone friluftsliv er det viktige natur-, opplevelses- og nærmiljøverdier, og området skal derfor sikres og tilrettelegges som et lett tilgjengelig frilufts- og nærmiljøområde. Det skal ikke tillates tiltak som er til hinder for allmenn ferdsel etter allemannsretten eller bruk som rekreasjonsområde, og skjøtselen må ha som mål å opprettholde kulturlandskapet med naturlig vegetasjon og fauna. Bruken skal hensynta dyrehold og beitedyr i de deler av området hvor dette er aktuelt.

§ 8-2.2 Hensynssone med særlig hensyn til grønnstruktur, H540_1
Retningslinjer: ved detaljregulering innenfor hensynssonen H540_1 skal det søkes etablert en sammenhengende grønnstrukturforbindelse fra øst til vest gjennom området, som skal inngå som del av et framtidig grøntbelte rundt Lillestrøm.

§ 8-2.3 Hensynsoner med særlige hensyn til naturmiljø; raviner, H560_1 – H560_121
Retningslinjer: Innenfor hensynssonen er det raviner i marin leire. Dette er en 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.

DOK-analyse for eiendom 3205-81/294

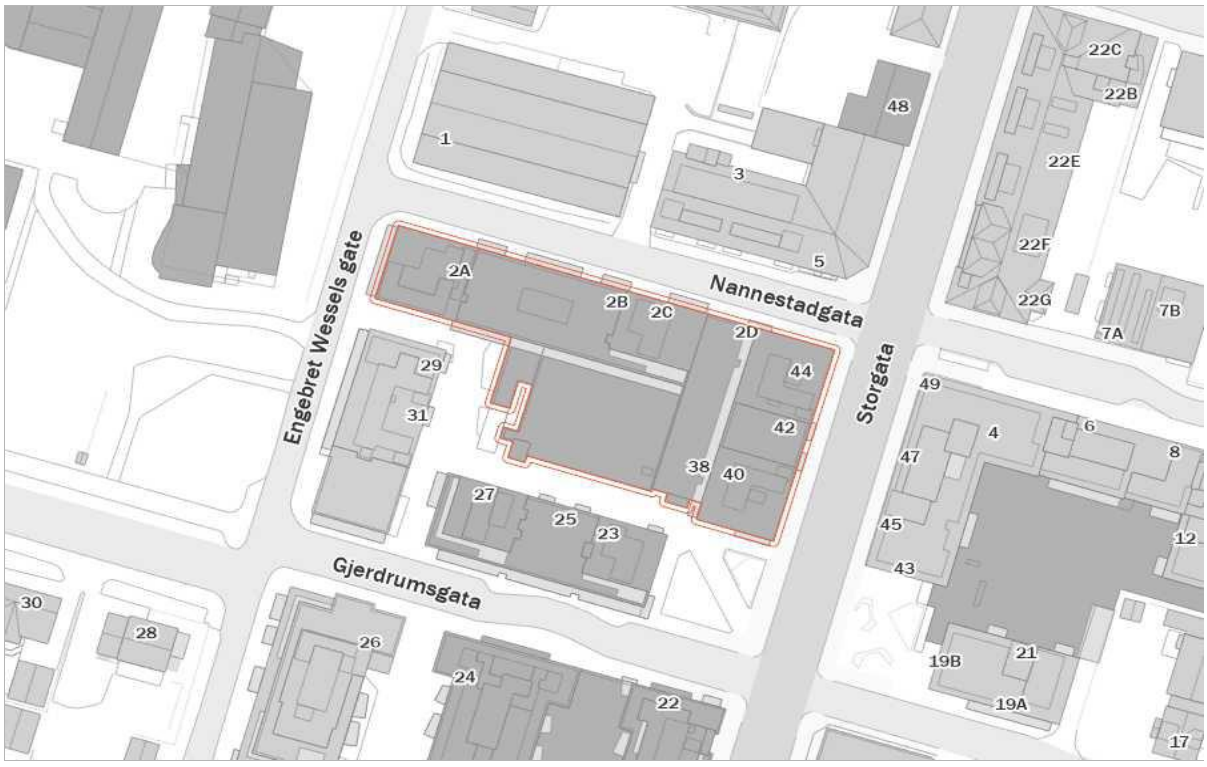
Dato for analyse	16.09.2026 kl.13:09	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	82	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	12	Ikke berørte datasett	70
Kommunens valgte	98	Utelatte datasett	28

'Spurte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen
'Ikke sjekkede datasett': Datasett som skulle blitt sjekket i analysen, men ikke ble med. Dekker feilsituasjoner der data er utilgjengelige
'Berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og har treff
'Ikke berørte datasett': Datasett som blir sjekket i analysen og ikke har treff

'Kommunens valgte': Datasett valgt av kommune for DOK-analyse
'Utelatte datasett': Dette inkluderer basis kartdata, datasett med svært lav - eller ingen relevans for saksbehandling, sensitive datasett som det ikke finnes eksplisitte, skjermede tjenester for, samt datasett som dataeiende organisasjon ikke har infrastruktur for å distribuere

Datoer:
'Oppdatert' er dato for siste oppdatering, som oppgitt av originaldatavert. Der feltet er tomt, betyr det at originaldatavert ikke formidler slik datoverdi for det aktuelle datasettet.
'Nedlastet' er dato for nedlasting av ny versjon. Verdien i dette feltet blir oppdatert av respektive nedlastings-/produksjonslinjer hos Geodata.

VIKTIG: Treff på et datasett indikerer at ytterligere undersøkelser kan være nødvendige. Kolonnen «Dekning» angir om temaet er kartlagt i analyseområdet. Verdiene «ikke kartlagt», «ikke relevant» og «ufullstendig» (markert i oransje) betyr at fravær av treff ikke uten videre kan tolkes som fravær av risiko. Verdiene «fullstendig», «grundig kartlagt med funn» og «kartlagt uten funn» indikerer at området er tilstrekkelig kartlagt for det aktuelle temaet.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	15.09.2026	16.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	15.09.2026	16.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	13.09.2026	16.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Basis geodata: Arealressurskart - AR50	Norsk institutt for bioøkonomi		02.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	25.08.2026	31.08.2026	
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske		31.08.2026	
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		07.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske		07.09.2026	
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	15.09.2026	16.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025	
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.09.2026	02.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	15.09.2026	16.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	16.09.2026	07.09.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.09.2026	07.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		31.08.2026	
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner		Avinor	17.01.2025	07.04.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025	
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser		Forsvarsbygg	06.05.2026	11.05.2026	
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt		Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025	
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte		Miljødirektoratet		07.09.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		07.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	16.09.2026	07.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Bergrettigheter		Direktoratet for mineralforvaltning	14.09.2026	31.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		07.09.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		07.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	10.09.2026	07.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	10.09.2026	07.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	14.09.2026	12.09.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	10.09.2026	07.09.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter		Fiskeridirektoratet	16.09.2026	07.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kyst og fiskeri: Gyteområder		Fiskeridirektoratet	28.08.2026	31.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Kyst og fiskeri: Korallrev		Havforskningsinstituttet	16.09.2026	07.09.2026	
Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser		Fiskeridirektoratet	28.08.2026	31.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Dyrkbar jord		Geovekst	12.09.2025	26.09.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024	
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Landbruk: Reindrift - Beitehage		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Flyttlei		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Samebyavtale		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Samebyrettsavgjørelse		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Siidaområde		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Trekklei		Landbruksdirektoratet		10.08.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		10.09.2026	
Natur: Kulturlandskap - verdifulle		Miljødirektoratet		19.08.2026	
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		07.09.2026	
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		11.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		11.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Villreinområder		Miljødirektoratet		09.09.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.09.2026	02.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen		Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	05.05.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Samferdsel: Ankringsområder		Kystverket	13.09.2026	11.09.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Hovedled og Biled		Kystverket	02.01.2026	02.01.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning		Kystverket	02.01.2026	02.01.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk		Bane NOR SF	06.03.2025	14.05.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.09.2026	17.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	10.09.2026	17.08.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.09.2026	07.09.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø		Forsvarsbygg	30.01.2025	30.06.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land		Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.09.2026	07.09.2026	
Samfunnssikkerhet: Militære forbudsområder innen sjøforsvaret		Forsvarsbygg	12.11.2024	31.03.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.09.2026	07.09.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.09.2026	07.09.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

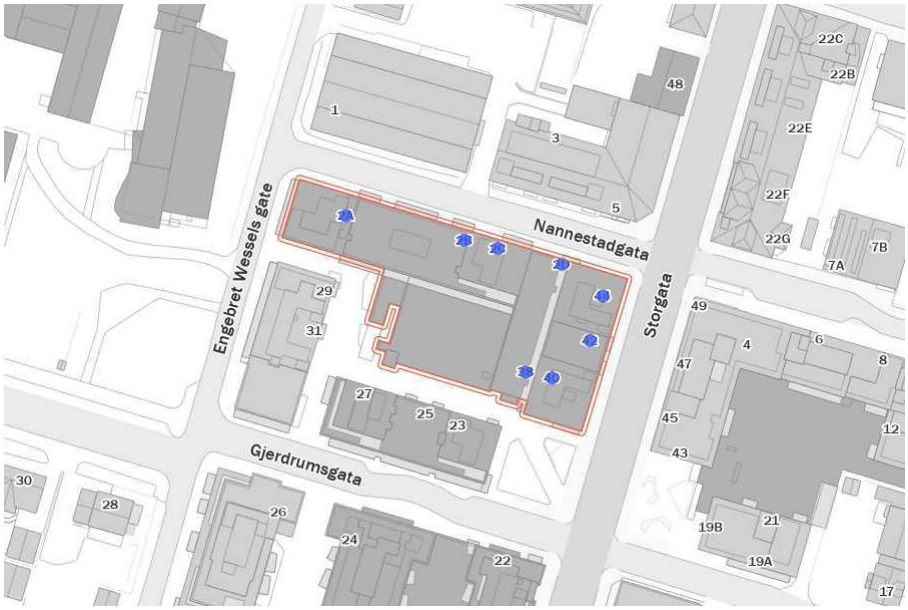
Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå		Kartverket	06.09.2026	08.09.2026	Dataeier har kartlagt området, men ikke funnet objekter/ forekomster, og føler seg trygg på konklusjo

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak	Dekning

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	15.09.2026
Antall treff	8	Nedlastet	16.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.09.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Offisielle fysiske adresser registrert i Matrikkelen (Norges offisielle eiendomsregister). En offisiell adresse er den fullstendige adressen for en bygning, bygningsdel, bruksenhet, eiendom eller et annet objekt. En adresse er enten Vegadresse (Storgata 10) eller Matrikkeladresse (33/2-2). Det er et mål at alle matrikkeladresser skal erstattes av vegadresser.

Adressen inneholder informasjon om kretstilhørighet til post-, valg-, tettsted-, sokn- og grunnkrets. Datasettet har ikke med adressens knytning til eiendom (matrikkelnummer) ned på seksjonsnivå, kun til grunneiendom-/feste-nivå.

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkelsystemet. Fra ca. 15 minutters forsinkelse på WFS og for nedlasting av fritt valgt område fra kart, en dag forsinkelse for kommunefiler og WMS og ukentlig for fylkes-/landsfiler (ny fil genereres kun hvis det har skjedd endringer i kommunen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelse bli større.

...

Punkter

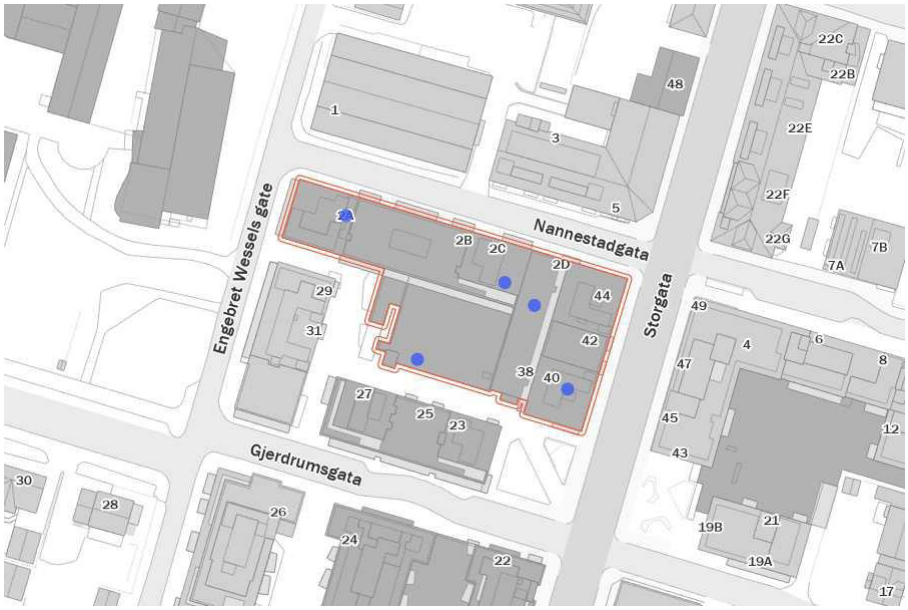
ID	ADRESSE
92115456	Storgata 44
92115456	Storgata 42
92115456	Nannestadgata 2D
591905511	Storgata 40

Punkter

591905516	Storgata 38
92115456	Nannestadgata 2C
591905515	Nannestadgata 2B
92115456	Nannestadgata 2A

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	15.09.2026
Antall treff	5	Nedlastet	16.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.09.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.
Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

Utgåtte bygninger er ikke med, - heller ikke bygningsendringer som for eksempel påbygg eller tilbygg.
Produktet inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle.

Distribusjoner er satt opp mot en distribusjonsløsning som baserer seg på endringslogg-tjeneste fra Matrikkelsystemet. De ulike distribusjonene har ulik oppdateringsfrekvens, fra 15 minutters forsinkelse på WFS og nedlasting av fritt valgt område fra kart, daglig for kommunevise filer og ukentlig for fylkes- og lands-filer (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen bli større.

...

NR	STATUS	TYPE
300511476	MB - Midlertidig brukstillatelse	322 - Butikk/forretningsbygning
150928060	BR - Bygning revet/brent	111 - Enebolig
150928079	BR - Bygning revet/brent	662 - Samfunnshus grendehus

150928052	BR - Bygning revet/brent	111 - Enebolig
150928087	BR - Bygning revet/brent	533 - Gatekjøkken kioskbygning

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	13.09.2026
Antall treff	98	Nedlastet	16.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.09.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

...

Flater

TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR
Seksjon	3205	81	294	0	178
Seksjon	3205	81	294	0	173

Flater

Seksjon	3205	81	294	0	52
Seksjon	3205	81	294	0	51
Seksjon	3205	81	294	0	50
Seksjon	3205	81	294	0	49
Seksjon	3205	81	294	0	48
Seksjon	3205	81	294	0	47
Seksjon	3205	81	294	0	46
Seksjon	3205	81	294	0	45
Seksjon	3205	81	294	0	44
Seksjon	3205	81	294	0	43
Seksjon	3205	81	294	0	42
Seksjon	3205	81	294	0	41
Seksjon	3205	81	294	0	40
Seksjon	3205	81	294	0	39
Seksjon	3205	81	294	0	38
Seksjon	3205	81	294	0	37
Seksjon	3205	81	294	0	36
Seksjon	3205	81	294	0	35
Seksjon	3205	81	294	0	34
Seksjon	3205	81	294	0	33
Seksjon	3205	81	294	0	32
Seksjon	3205	81	294	0	31
Seksjon	3205	81	294	0	30
Seksjon	3205	81	294	0	29
Seksjon	3205	81	294	0	28
Seksjon	3205	81	294	0	27
Seksjon	3205	81	294	0	26
Seksjon	3205	81	294	0	25
Seksjon	3205	81	294	0	24
Seksjon	3205	81	294	0	23
Seksjon	3205	81	294	0	22
Seksjon	3205	81	294	0	21
Seksjon	3205	81	294	0	20
Seksjon	3205	81	294	0	19
Seksjon	3205	81	294	0	18
Seksjon	3205	81	294	0	17
Seksjon	3205	81	294	0	16

Flater

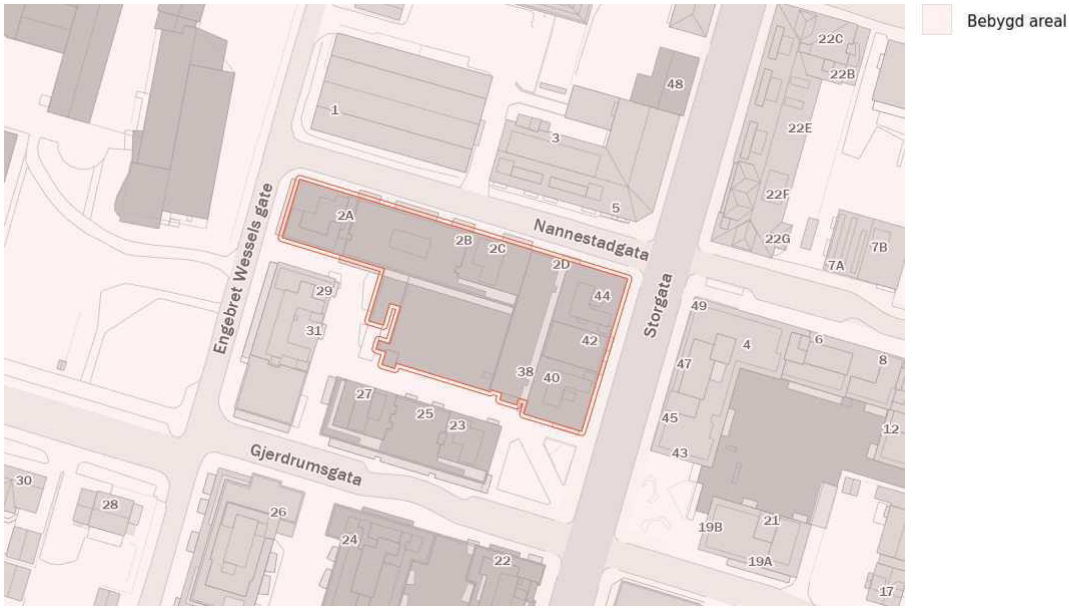
Seksjon	3205	81	294	0	15
Seksjon	3205	81	294	0	14
Seksjon	3205	81	294	0	13
Seksjon	3205	81	294	0	12
Seksjon	3205	81	294	0	11
Seksjon	3205	81	294	0	65
Seksjon	3205	81	294	0	9
Seksjon	3205	81	294	0	8
Seksjon	3205	81	294	0	7
Seksjon	3205	81	294	0	6
Seksjon	3205	81	294	0	5
Seksjon	3205	81	294	0	4
Seksjon	3205	81	294	0	3
Seksjon	3205	81	294	0	2
Seksjon	3205	81	294	0	1
Seksjon	3205	81	294	0	10
Seksjon	3205	81	294	0	66
Seksjon	3205	81	294	0	67
Seksjon	3205	81	294	0	68
Seksjon	3205	81	294	0	69
Seksjon	3205	81	294	0	70
Seksjon	3205	81	294	0	71
Seksjon	3205	81	294	0	72
Seksjon	3205	81	294	0	73
Seksjon	3205	81	294	0	74
Seksjon	3205	81	294	0	75
Seksjon	3205	81	294	0	76
Seksjon	3205	81	294	0	77
Seksjon	3205	81	294	0	78
Seksjon	3205	81	294	0	79
Seksjon	3205	81	294	0	80
Seksjon	3205	81	294	0	81
Seksjon	3205	81	294	0	82
Seksjon	3205	81	294	0	83
Seksjon	3205	81	294	0	84
Seksjon	3205	81	294	0	85
Seksjon	3205	81	294	0	86

Flater

Seksjon	3205	81	294	0	87
Seksjon	3205	81	294	0	88
Seksjon	3205	81	294	0	89
Seksjon	3205	81	294	0	90
Seksjon	3205	81	294	0	91
Seksjon	3205	81	294	0	174
Seksjon	3205	81	294	0	175
Seksjon	3205	81	294	0	176
Seksjon	3205	81	294	0	64
Seksjon	3205	81	294	0	63
Seksjon	3205	81	294	0	62
Seksjon	3205	81	294	0	61
Seksjon	3205	81	294	0	60
Seksjon	3205	81	294	0	59
Seksjon	3205	81	294	0	58
Seksjon	3205	81	294	0	57
Seksjon	3205	81	294	0	56
Seksjon	3205	81	294	0	55
Seksjon	3205	81	294	0	54
Seksjon	3205	81	294	0	53
Seksjon	3205	81	294	0	177
Grunneiendom	3205	81	294	0	0

Basis geodata: Arealressurskart - AR50

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	02.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	02.09.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

AR50 er et landsdekkende arealressurskart som viser Norges arealressurser i en mer forenklet og grov skala enn FKB-AR5. Datasettet er tilpasset målestokk fra 1:20 000 til 1:100 000, og gir oversiktlig informasjon om arealtyper på regionalt og nasjonalt nivå.

Kartet er i hovedsak basert på generalisering av FKB-AR5 under tregrensen, kombinert med tolkning av satellittbilder over tregrensen. Resultatet er et heldekkende kart som gir oversikt over arealressursene i hele landet.

Områder klassifisert som Åpen fastmark eller Ikke kartlagt i FKB-AR5 suppleres med data fra N50 Kartdata og vegetasjonsdekke fra AR-FJELL for å redusere arealer som klassifiseres som snaumark i AR50. Det vil likevel fortsatt gjenstå arealer klassifisert som Snaumark.

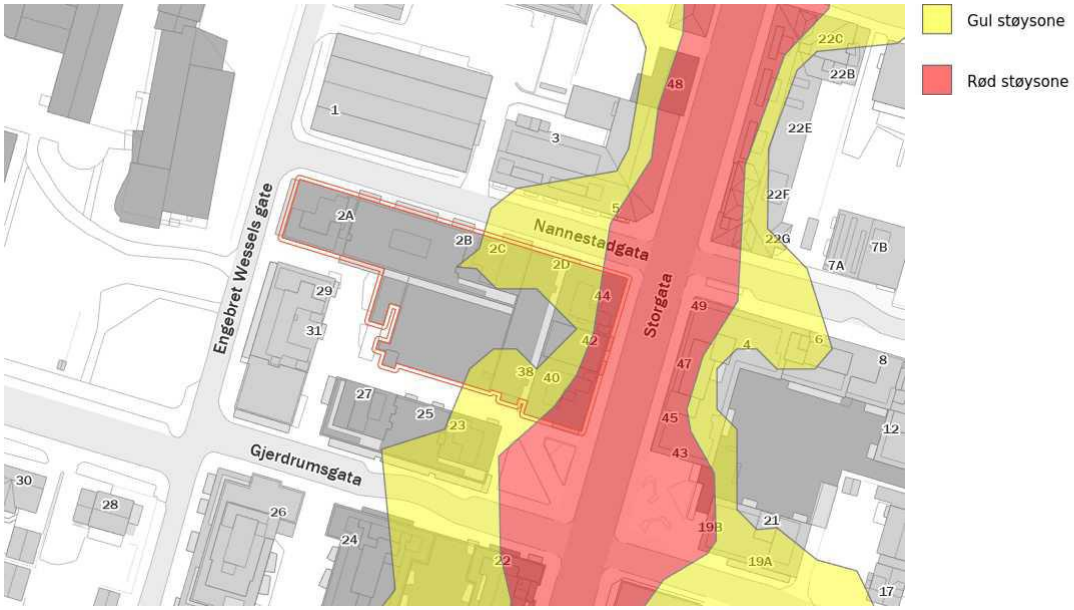
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	25.08.2026
Antall treff	2	Nedlastet	31.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.09.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

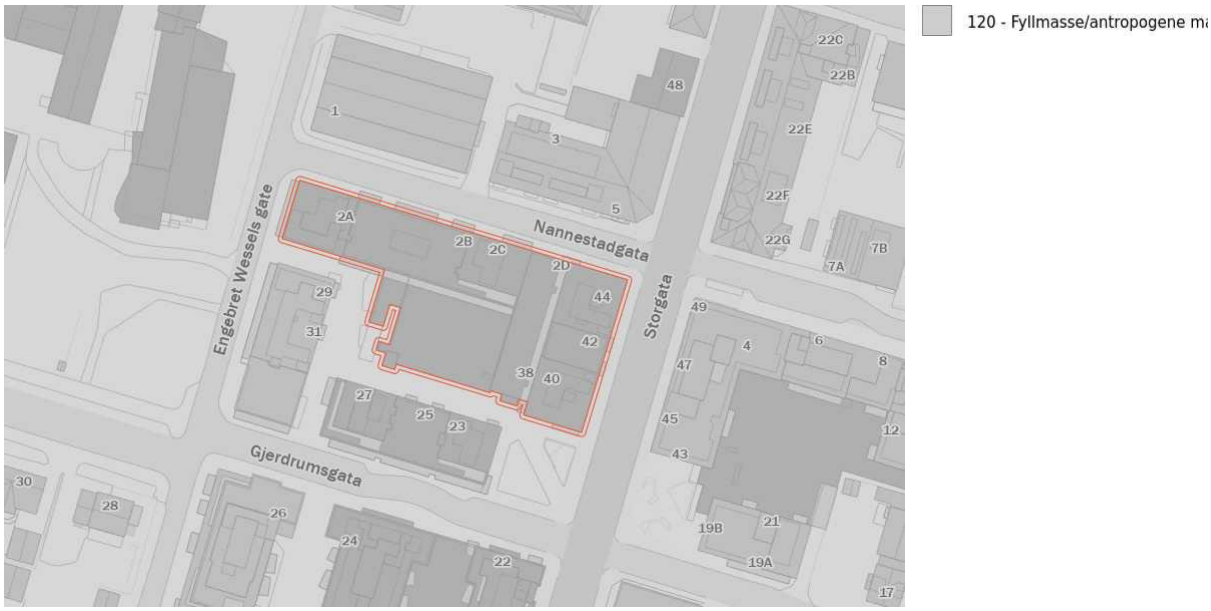
...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road: all types of roads: state highway, European highway, county road, municipal road, private road	Yellow zone: evaluation zone where noise sensitive building developments may be built if corrective measures yield satisfactory noise conditions
Road: all types of roads: state highway, European highway, county road, municipal road, private road	Red zone: areas which are not suitable for noise sensitive use, and development of new noise sensitive building developments should be avoided

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	31.08.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	31.08.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

...

Flater

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

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	07.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.09.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	07.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.09.2026
Dekning			



Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftsmålinger av radon. Inneluftsmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftsmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon, totalt 34563 geo-refererte målepunkt. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftsmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftsmålinger til områder uten inneluftsmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

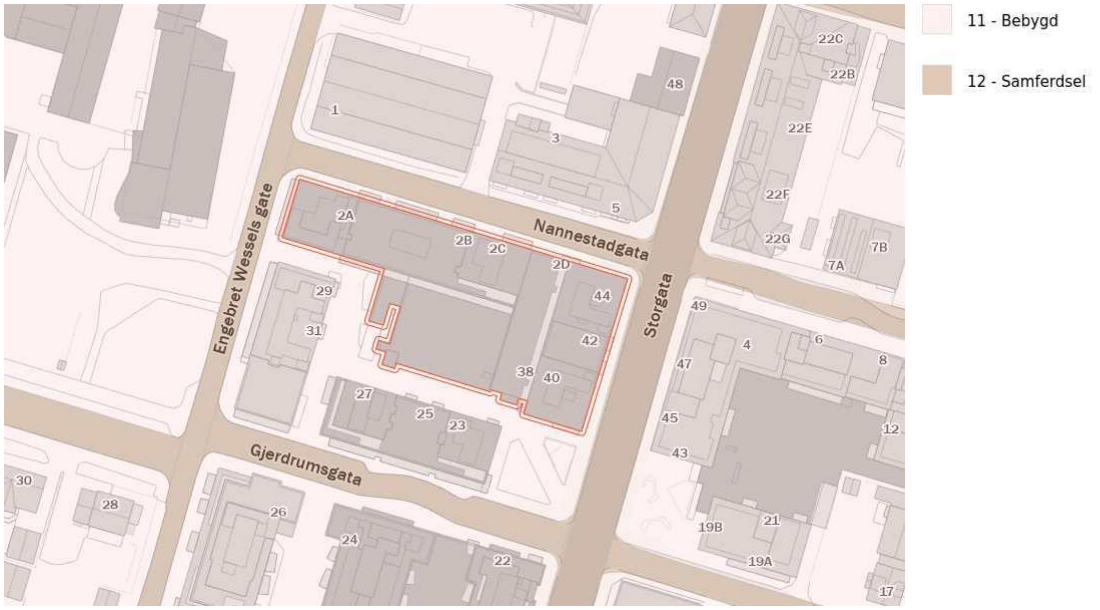
...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	15.09.2026
Antall treff	1	Nedlastet	16.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	16.09.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

FKB-AR5 er et detaljert nasjonalt arealressurskart som viser hvordan landarealene i Norge er klassifisert etter arealtyper og egenskaper som beskriver arealressursene. Kartet er tilpasset målestokk 1:1000 og oppover, og beskriver arealressursene med vekt på produksjonsgrunnlaget for jord- og skogbruk.

Datasettet er flatedekkende, som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Uproduktive områder og områder over tregrensen som ikke inngikk i kartleggingen, er registrert som ikke kartlagt i datasettet. Små arealer under 2 dekar vises normalt ikke som egne flater, med unntak av jordbruksareal som kan kartlegges ned til 0,5 dekar.

FKB-AR5 deler landarealet inn i ulike arealtyper som gir en oversikt over hvilke ressurser som finnes. Deretter er arealene klassifisert etter skogbonitet, treslag og grunnforhold, avhengig av hva som er relevant for arealtypen. Jordbruksarealet i AR5 er summen av arealtypene fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite. Skog er en egen arealtype. Resten av arealet er delt i arealtypene myr, åpen fastmark, bebygd, samferdsel, snø/isbre, ferskvann og hav.

Det er tilstanden på arealet som ligger til grunn for klassifisering i AR5, og ikke bruken av arealet.

FKB-AR5 er videreutviklet fra det tidligere Markslag-datasettet (DMK) fra Økonomisk kartverk. Kommunene har ansvar for kontinuerlig ajourhold, mens NIBIO har ansvar for periodisk ajourhold. For å forstå hvordan arealene er klassifisert og kan vises i kart, anbefales det å gjøre seg kjent med klassifikasjonssystemet for AR5: https://www.nibio.no/tema/jord/arealressurser/arealressurskart-ar5/klassifikasjonssystem-ar5?locationfilter=true

...

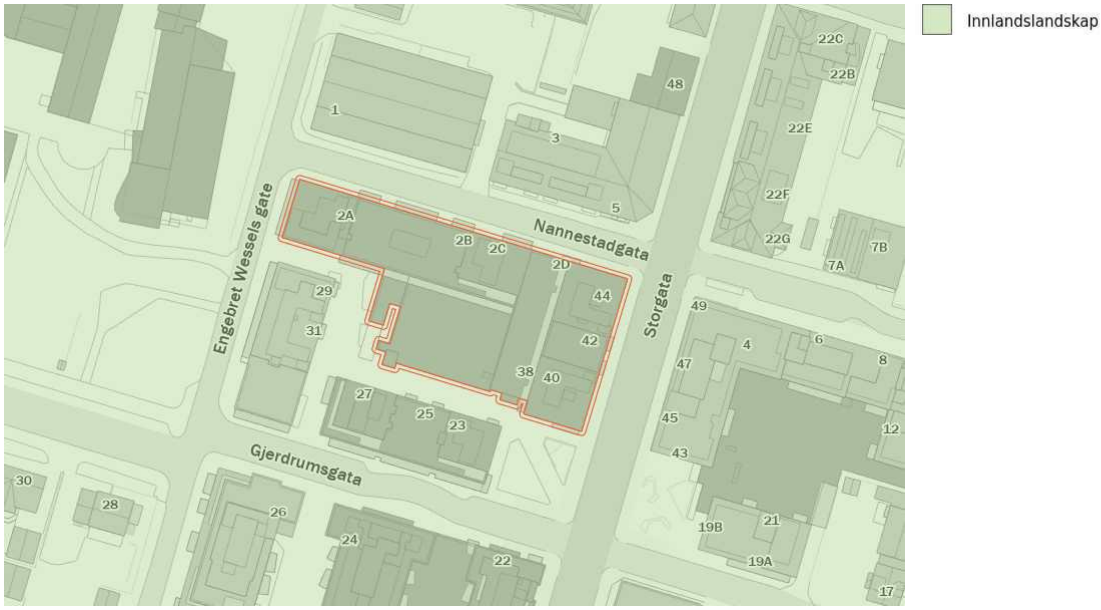
Flater

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	12.09.2026
Dekning			



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)».

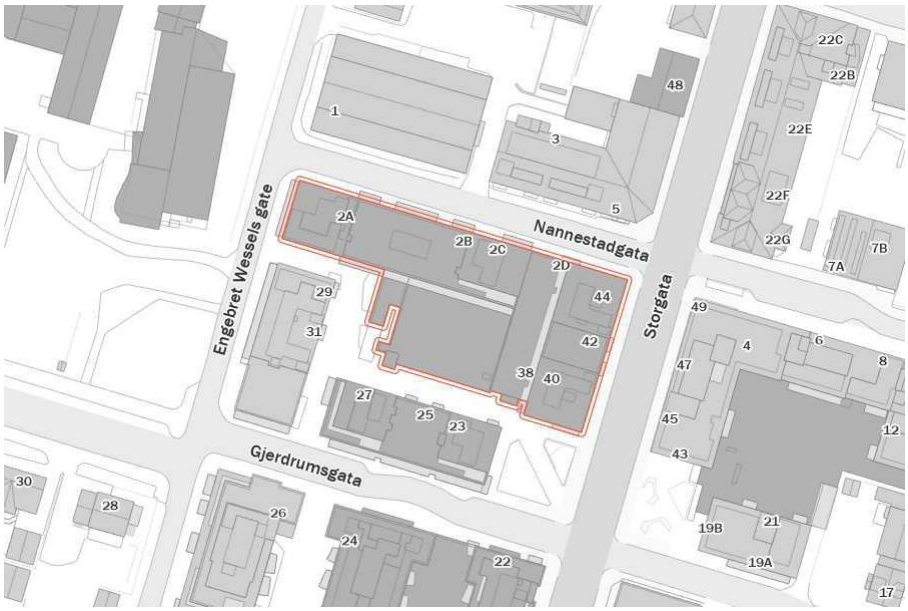
...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.09.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.09.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	12.09.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

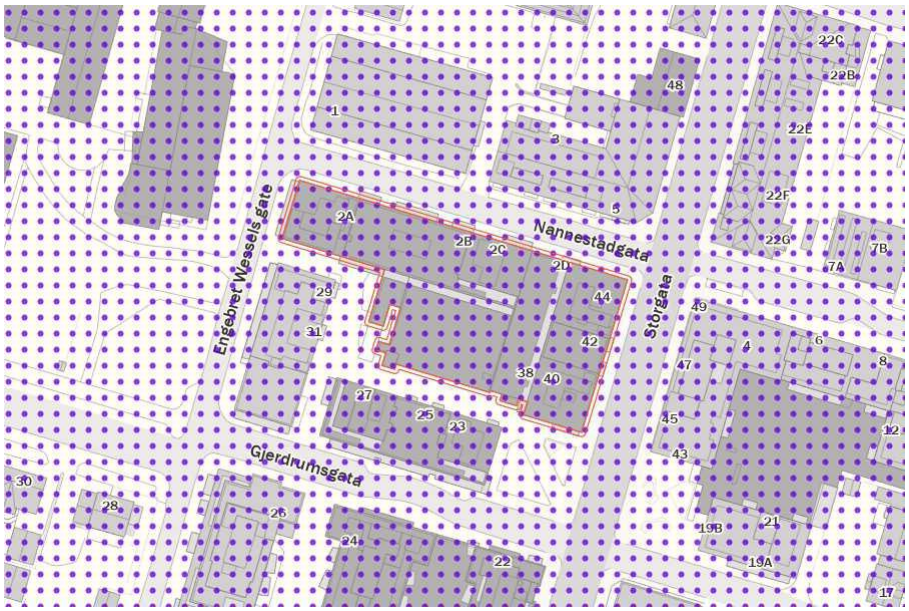
...

Flater

PLAN
-

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	1	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	07.09.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt datasett som på oversiktsnivå viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Potensielt flomutsatte områder vises som polygon på kartet, men inneholder ikke informasjon om den årlige sannsynligheten for flom.

...

Flater

TEMAKVALITET	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO
Nokså god	002	06/29/2020	06/22/2020



FASADE ØST



FASADE VEST

Rev:	Dato:	Revisjonstekst:	Tegnet av:	Kontrollert:
Z	17.08.17	Som bygget	WH	TE
B	20.12.2016	Presisering av utsparing, beslag	WF	TE
A	23.09.2016	Mindre justeringer, målsetting	WF	TE

HRTB

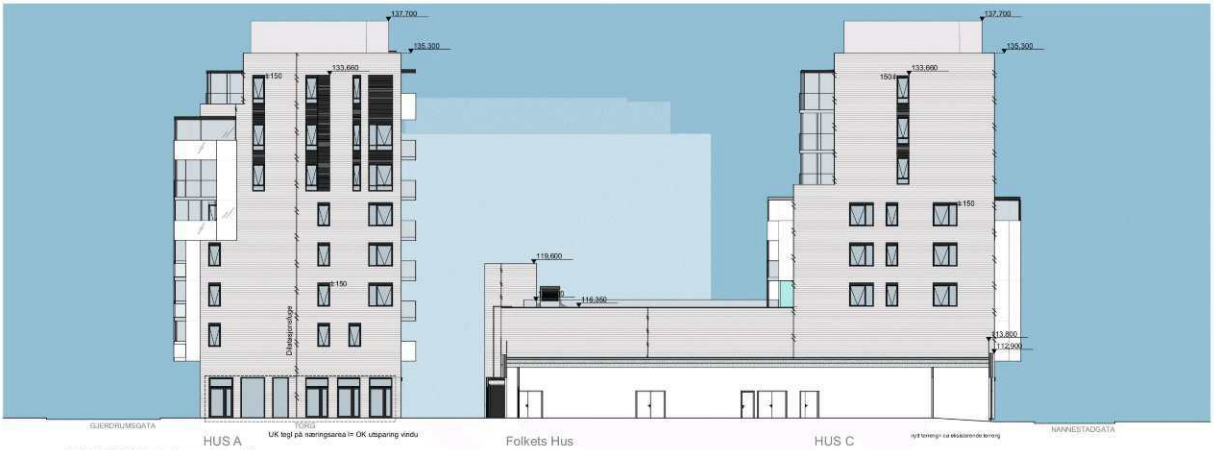
HRTB AS
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 25
1164 Oslo
Tlf: +47 22992230
E-mail: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

Tiltakshaver
Lillestrøm By-og Næringsutvikling AS
ENGEBRETS PROMENADE
Storgata 44-46
2000 Lillestrøm

Fasader Øst og Vest

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
WF	TE	ARBEIDSTEGNING	15.09.2016	1:200 | A2	A-F-20-0-2	Z

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Fil:lagring:Y:\Prosjekt\Kvartal 364 Prosjektmateriale\02 ARK\ArchiCad\V09-ALLE HUS.pln



FASADE ØST gårdsrom akse C9



FASADE VEST gårdsrom akse C9

Rev:	Dato:	Revisjonstekst:	Tegnet av:	Kontrollert:
Z	17.08.17	Som bygget	WH	TE
B	20.12.2016	Presisering av utsparing, beslag	WF	TE
A	23.09.2016	Mindre justeringer, målsetting	WF	TE

HRTB AS
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
1164 Oslo
Tlf: +47 22992230
E-mail: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

Tiltakshaver
Lillestrøm By-og Næringsutvikling AS
ENGEBRETS PROMENADE
Storgata 44-46
2000 Lillestrøm

Fasader Øst og Vest gårdsrom C9

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr:	Rev:
WF	TE	ARBEIDSTEGNING	15.09.2016	1:200 | A2	A-F-20-0-5	Z

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Plotsetning: Y:\Prosjekt\Kvartal 364\ Prosjektmateriale\02 ARK\ArchiCad\V036-ALLE HUS.pln



FASADE NORD
INDRE GÅRDSROM
HUS A



FASADE SØR
INDRE GÅRDSROM
HUS C
HUS D

Rev:	Dato:	Revisjonstekst:	Tegnet av:	Kontrollert:
Z	17.08.17	Som bygget	WH	TE
B	20.12.2016	Presisering av utsparing, beslag	WF	TE
A	23.09.2016	Mindre justeringer, målsetting	WF	TE

HRTB

HRTB AS
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Tlf: +47 22859235
E-mail: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 913 838 161 MVA

Tiltakshaver
Lillestrøm By-og Næringsutvikling AS
ENGEBRETS PROMENADE
Storgata 44-46
2000 Lillestrøm

Fasader Nord og Sør gårdsrom

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
WF	TE	ARBEIDSTEGNING	15.09.2016	1:200 | A2	A-F-20-0-3	Z

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: Y:\Prosjekt\Kvartal 364 Prosjektmateriale\02 ARK\ArchiCad\V09-ALLE HUS.pln





Rev:	Dato:	Revisjonstekst:	Tegnet av:	Kontrollert:
Z	17.08.17	Som bygget	WH	TE
B	20.12.2016	Presisering av utsparing, beslag	WF	TE
A	23.09.2016	Mindre justeringer, målsetting	WF	TE

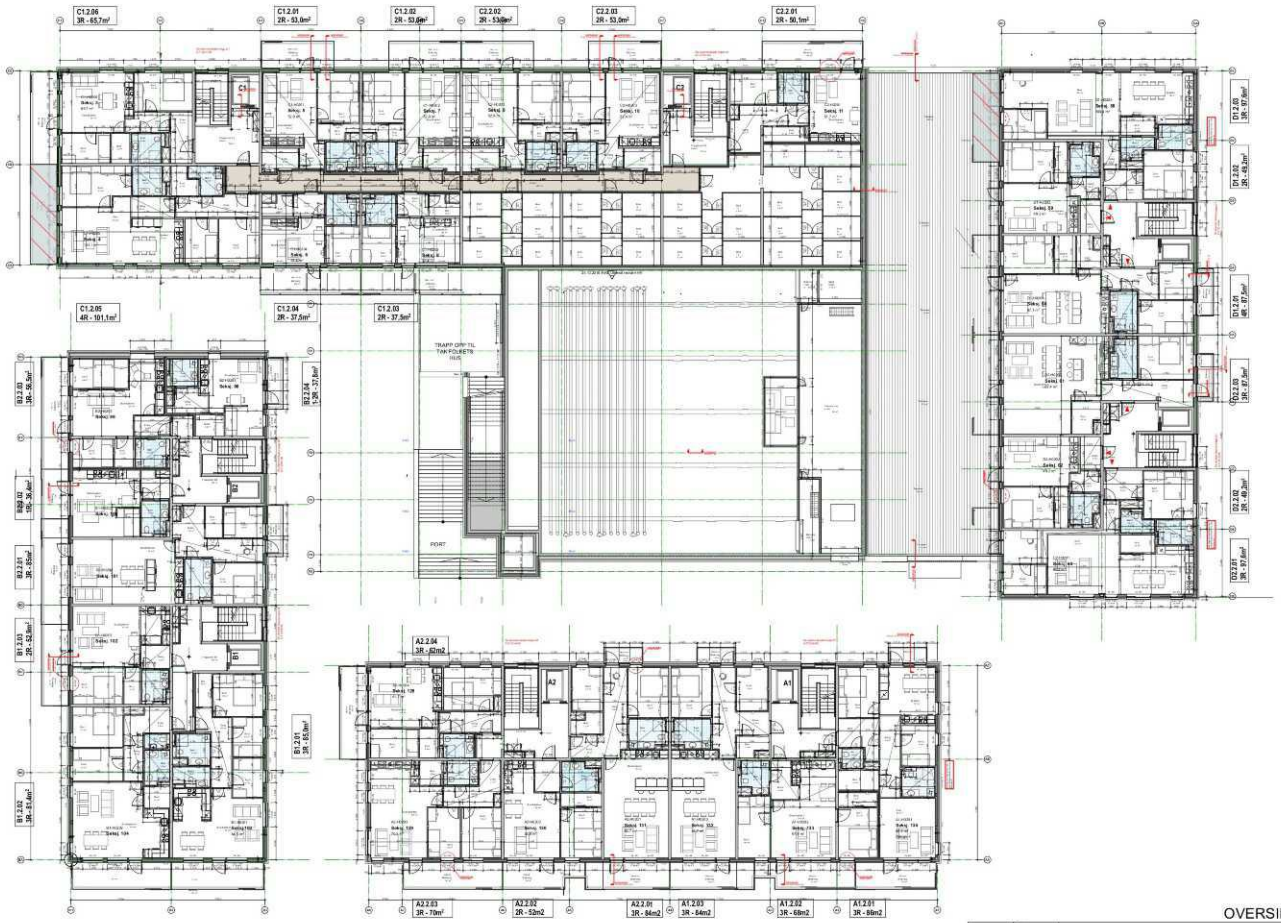
HRTB AS
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
1164 Oslo
Telefon: +47 22859235
E-mail: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

Tiltakshaver
Lillestrøm By-og Næringsutvikling AS
ENGEBRETS PROMENADE
Storgata 44-46
2000 Lillestrøm

Fasader Nord og Sør

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
WF	TE	ARBEIDSTEGNING	15.09.2016	1:200 | A2	A-F-20-0-1	Z

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: Y:\Prosjekt\Kvartal 364 Prosjektmateriale\02 ARK\ArchiCad\V09-ALLE HUS.pln



OVERSIKTSTEGNING ALLE HUS

Rev:	Dato:		Tegnet av:	Kontrollert:
Z	17.08.17	Som bygget	TE	TE

HRTB

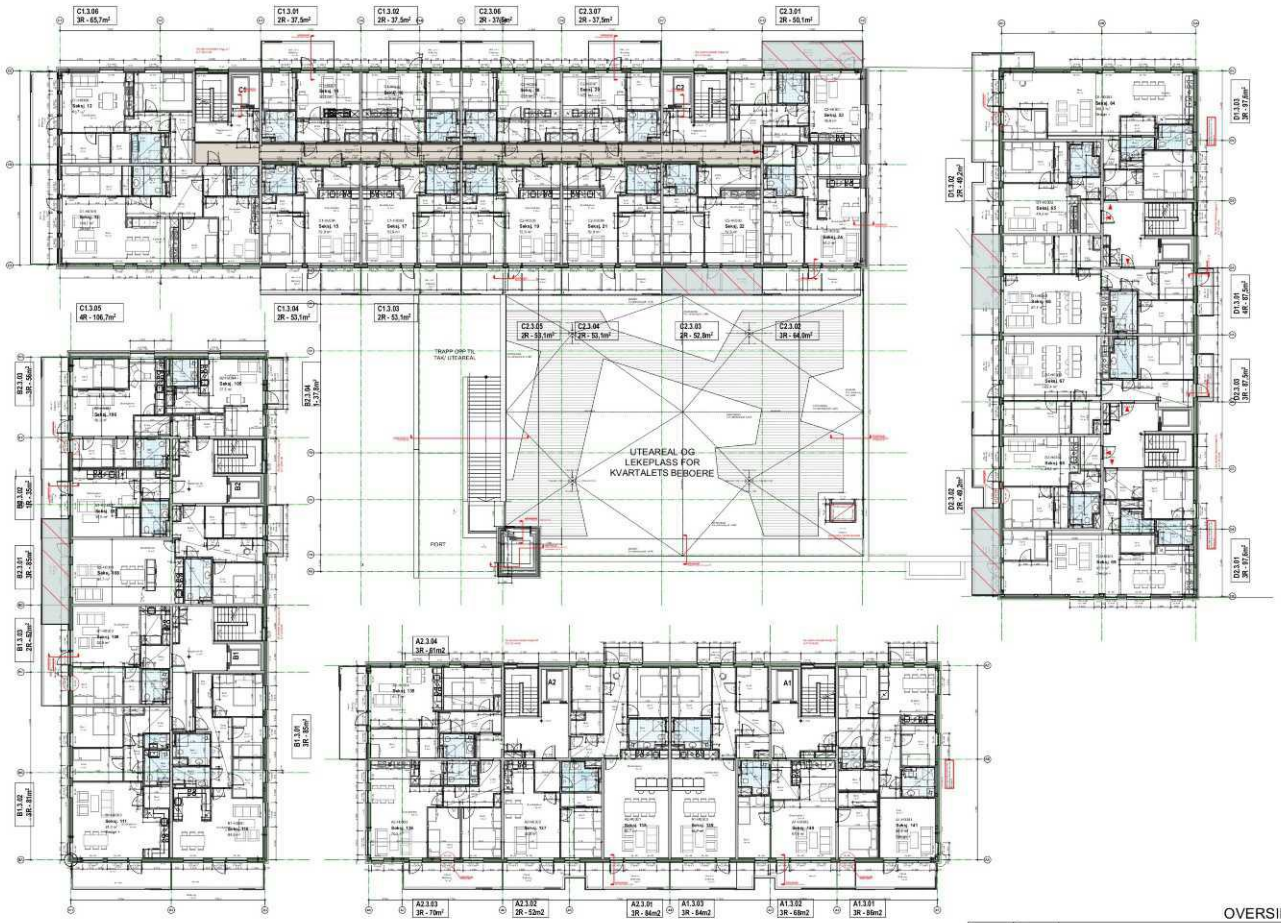
HRTB AS
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 25
1164 Oslo
Tlf: +47 22859230
E-mail: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

Tiltakshaver
Lillestrøm By-og Næringsutvikling AS
ENGEBRETS PROMENADE
Storgata 44-46
2000 Lillestrøm

Plan 2. Etasje HUS_ABCD

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
AL	TE	DETALJPROSJEKT		1:200 | A2	AABCD20-2	Z

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Plassering: Y:\Prosjekt\Kvartal 38\6 Prosjektmateriale\02 ARK\ArchiCad\V09-ALLE HUS.pln



OVERSIKTSTEGNING ALLE HUS

Rev:	Dato:		Tegnet av:	Kontrollert:
Z	17.08.17	Som bygget	TE	TE

HRTB

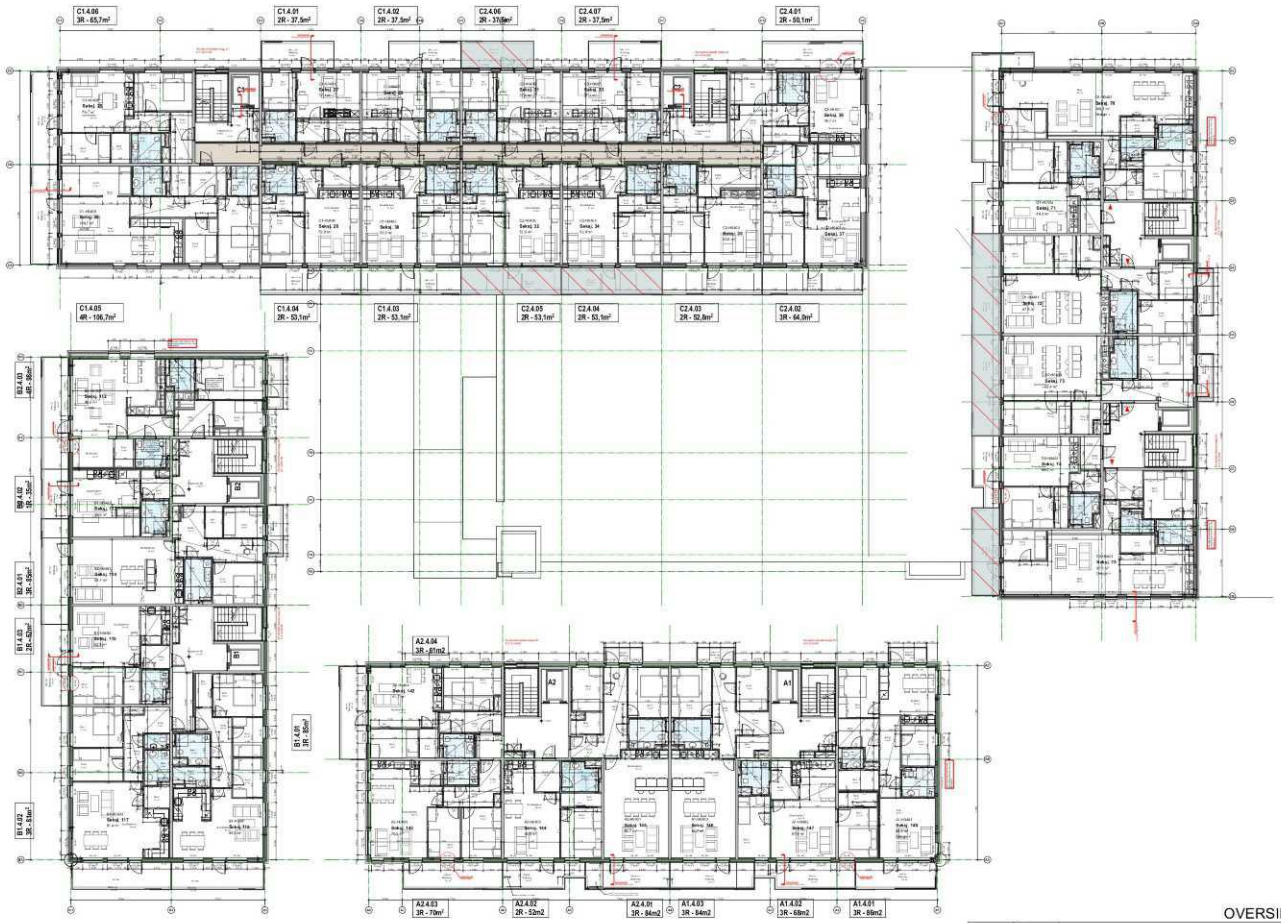
HRTB AS
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
1166 Oslo
Tlf: +47 22992230
E-mail: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 917 838 161 MVA

Tiltakshaver
Lillestrøm By-og Næringsutvikling AS
ENGEBRETS PROMENADE
Storgata 44-46
2000 Lillestrøm

Plan 3. Etasje HUS_ABCD

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
AL	TE	DETALJPROSJEKT		1:200 | A2	AABCD20-3	Z

BIM modell ArchiCAD 19.NOR Plassering: Y:\Prosjekt\Kvartal 360 Prosjektmateriale\02 ARK\ArchiCad\V09-ALLE HUS.pln



OVERSIKTSTEGNING ALLE HUS

Rev:	Dato:		Tegnet av:	Kontrollert:
Z	17.08.17	Som bygget	TE	TE

HRTB

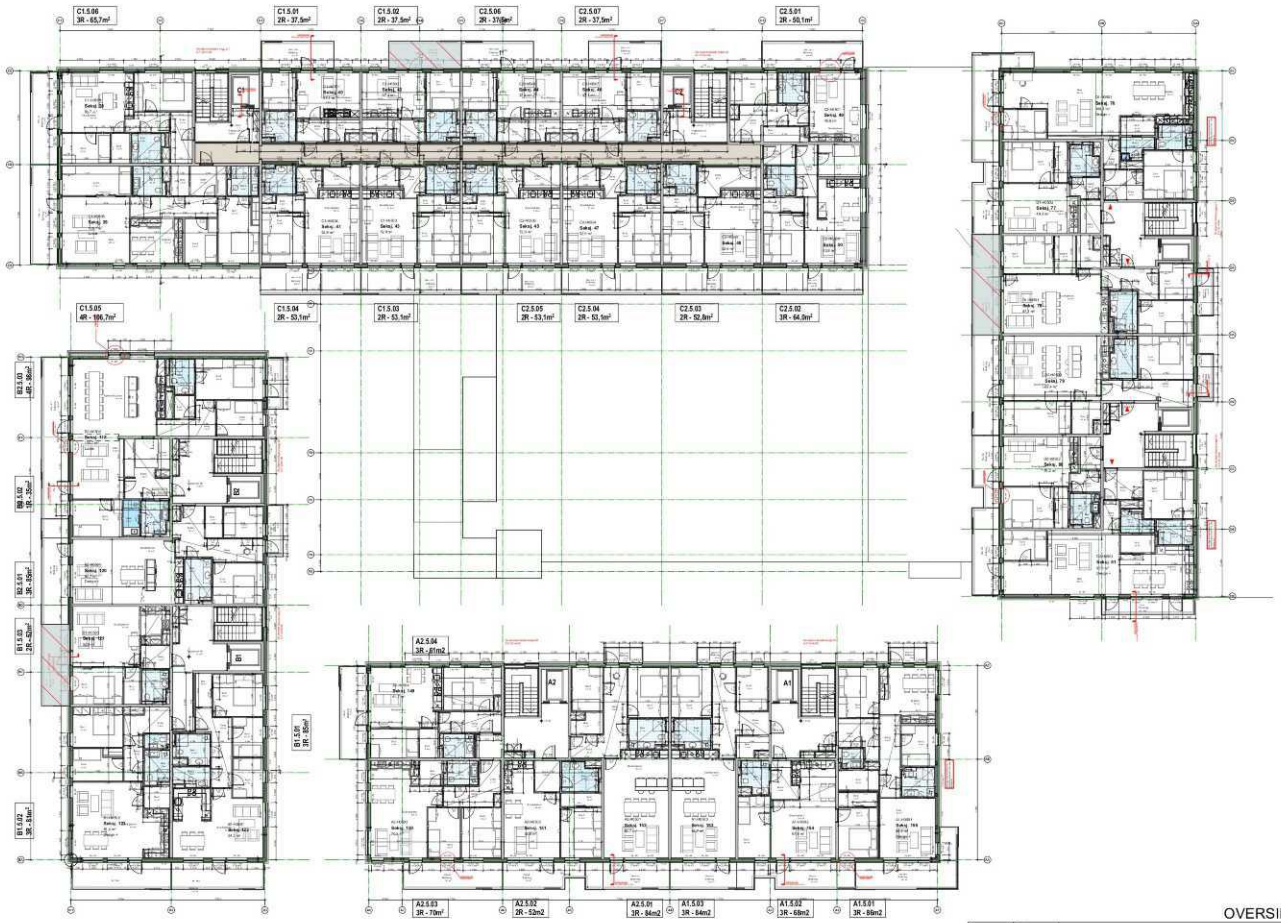
HRTB AS
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
1164 Oslo
Tlf: +47 22859230
E-mail: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 917 838 161 MVA

Tiltakshaver
Lillestrøm By-og Næringsutvikling AS
ENGEBRETS PROMENADE
Storgata 44-46
2000 Lillestrøm

Plan 4. Etasje HUS_ABCD

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
AL	TE	DETALJPROSJEKT		1:200 | A2	AABCD20-4	Z

BIM modell ArchiCAD 15/XXR Filplassering: Y:\Prosjekt\Kvartal 360 Prosjektmateriale\02 ARK\ArchiCad\V09-ALLE HUS.pln



OVERSIKTSTEGNING ALLE HUS

Rev:	Dato:		Tegnet av:	Kontrollert:
Z	17.08.17	Som bygget	TE	TE

HRTB

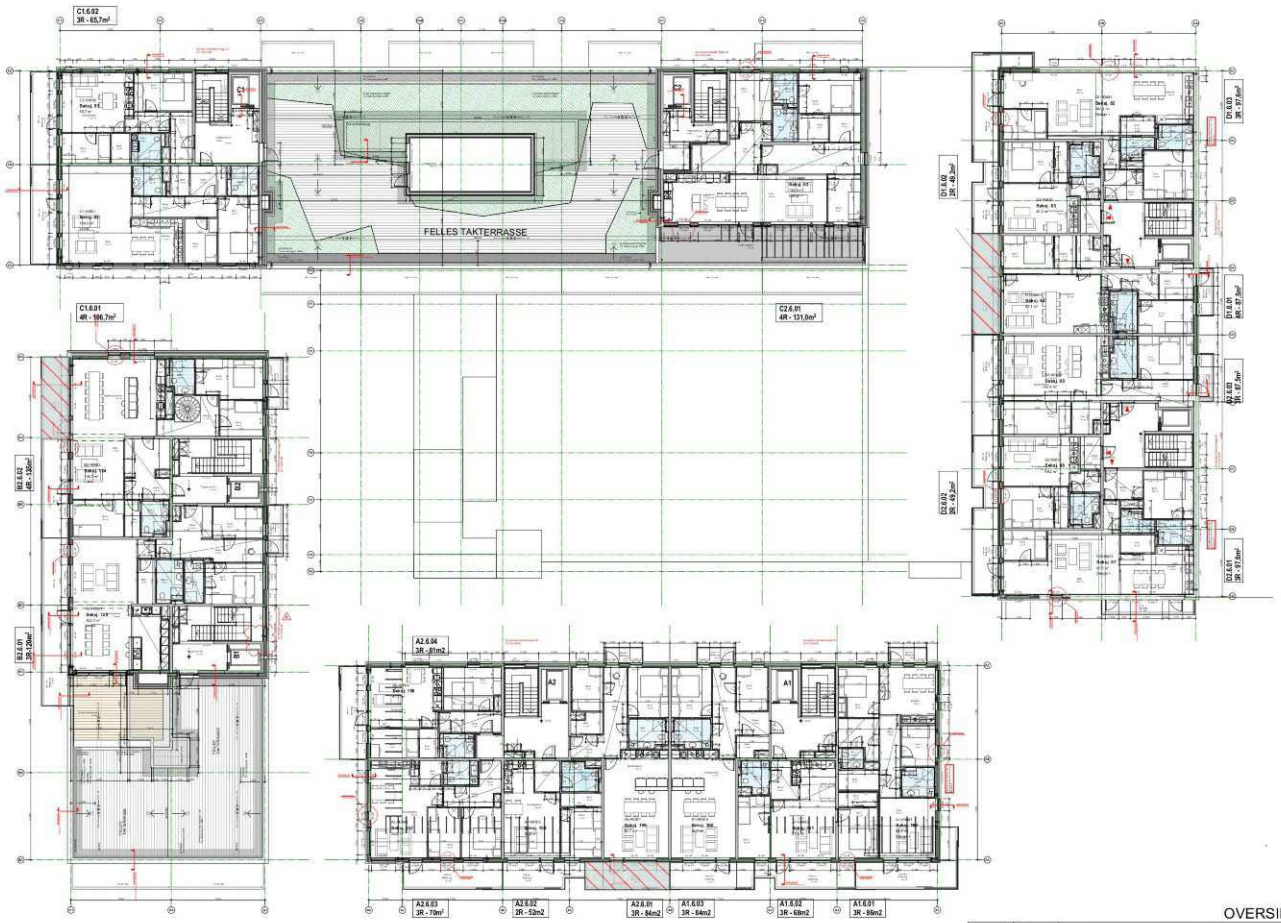
HRTB AS
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 25
0166 Oslo
Telefon: +47 22059230
E-mail: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 913 838 161 MVA

Tiltakshaver
Lillestrøm By-og Næringsutvikling AS
ENGEBRETS PROMENADE
Storgata 44-46
2000 Lillestrøm

Plan 5. Etasje HUS_ABCD

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
AL	TE	DETALJPROSJEKT		1:200 | A2	AABCD20-5	Z

BIM modell ArchiCAD 19.NOR Plassering: Y:\Prosjekt\Kvartal 369 Prosjektmateriale\02 ARK\ArchiCad\V09-ALLE HUS.pln



OVERSIKTSTEGNING ALLE HUS

Rev:	Dato:		Tegnet av:	Kontrollert:
Z	11.09.17	Som bygget	TE	TE

HRTB

HRTB AS
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 25
1166 Oslo
Tlf: +47 22992235
E-mail: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 917 838 161 MVA

Tiltakshaver
Lillestrøm By-og Næringsutvikling AS
ENGEBRETS PROMENADE
Storgata 44-46
2000 Lillestrøm

Plan 6. Etasje HUS_ABCD

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev.:
AL	TE	DETALJPROSJEKT		1:200 | A2	AABCD20-6	Z

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Fil:lagring Y:\Prosjekt\Kvartal 360 Prosjektmateriale\02 ARK\ArchiCad\V09-ALLE HUS.pln



OVERSIKTSTEGNING ALLE HUS

Rev:	Dato:		Tegnet av:	Kontrollert:
Z	11.09.17	Som bygget	TE	TE

HRTB

HRTB AS
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
1164 Oslo
Telefon: +47 22859230
E-mail: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

Tiltakshaver
Lillestrøm By-og Næringsutvikling AS
ENGEBRETS PROMENADE
Storgata 44-46
2000 Lillestrøm

Plan 8. Etasje HUS_ABCD

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev.:
AL	TE	DETALJPROSJEKT		1:200 / A2	AABCD20-8	Z

BIM modell ArchiCAD 15 XXR Plassering: Y:\Prosjekt\Kvartal 364 Prosjektmateriale\02 ARK\ArchiCad\VG96-ALLE HUS.pln





Rev:	Dato:	Revisjonstekst:	Tegnet av:	Kontrollert:
Z	17.08.17	Som bygget	WH	TE
B	20.12.2016	Presisering av utsparing, beslag	WF	TE
A	23.09.2016	Mindre justeringer, målsetting	WF	TE

HRTB

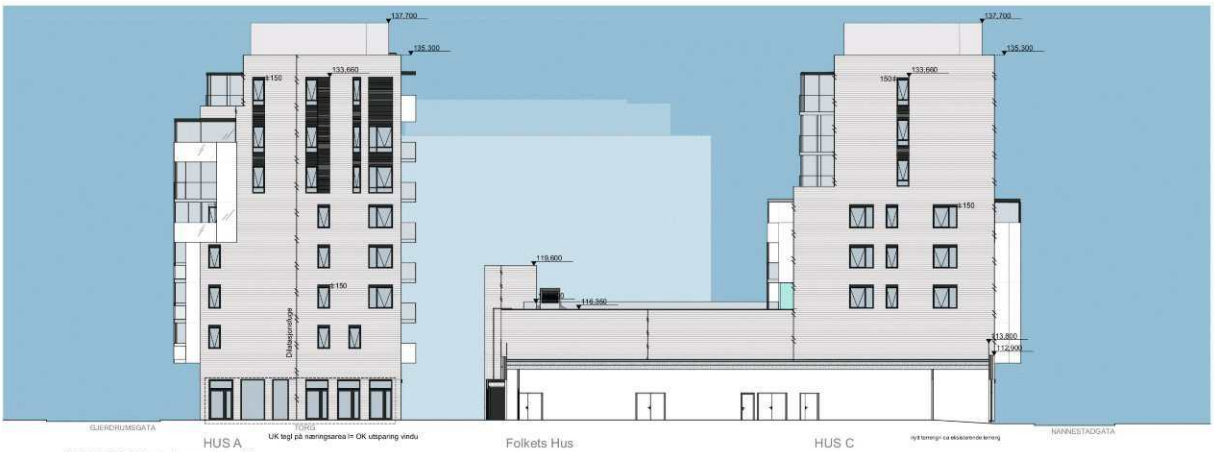
HRTB AS
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
1164 Oslo
Tlf: +47 22692230
E-mail: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

Tiltakshaver
Lillestrøm By-og Næringsutvikling AS
ENGEBRETS PROMENADE
Storgata 44-46
2000 Lillestrøm

Fasader Nord og Sør gårdsrom

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr:	Rev:
WF	TE	ARBEIDSTEGNING	15.09.2016	1:200 | A2	A-F-20-0-3	Z

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Fotolagring Y:\Prosjekt\Kvartal 369 Prosjektmateriale\02 ARK\ArchiCad\V09-ALLE HUS.pln



FASADE ØST gårdsrom akse C9



FASADE VEST gårdsrom akse C9

Rev:	Dato:	Revisjonstekst:	Tegnet av:	Kontrollert:
Z	17.08.17	Som bygget	IRH	TE
B	20.12.2016	Presisering av utsparing, beslag	WF	TE
A	23.09.2016	Mindre justeringer, målsetting	WF	TE

HRTB

HRTB AS
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
1164 Oslo
Tlf: +47 22892230
E-mail: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 913 838 161 MVA

Tiltakshaver
Lillestrøm By-og Næringsutvikling AS
ENGEBRETS PROMENADE
Storgata 44-46
2000 Lillestrøm

Fasader Øst og Vest gårdsrom C9

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr:	Rev:
WF	TE	ARBEIDSTEGNING	15.09.2016	1:200 | A2	A-F-20-0-5	Z

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Plotsetning: Y:\Prosjekt\Kvartal 364 Prosjektmaterialet\02 ARK\ArchiCad\V09-ALLE HUS.pln





Rev:	Dato:	Revisjonstekst:	Tegnet av:	Kontrollert:
Z	17.08.17	Som bygget	WH	TE
B	20.12.2016	Presisering av utsparing, beslag	WF	TE
A	23.09.2016	Mindre justeringer, målsetting	WF	TE

HRTB

HRTB AS
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 25
0166 Oslo
Telefon: +47 22993235
E-mail: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 913 838 161 MVA

Tiltakshaver
Lillestrøm By-og Næringsutvikling AS
ENGEBRETS PROMENADE
Storgata 44-46
2000 Lillestrøm

Fasader Nord og Sør

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr:	Rev:
WF	TE	ARBEIDSTEGNING	15.09.2016	1:200 | A2	A-F-20-0-1	Z

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Plotasering: Y:\Prosjekt\Kvartal 369 Prosjektmateriale\02 ARK\ArchiCad\V09-ALLE HUS.pln



FASADE ØST



FASADE VEST

Rev:	Dato:	Revisjonstekst:	Tegnet av:	Kontrollert:
Z	17.08.17	Som bygget	WH	TE
B	20.12.2016	Presisering av utsparing, beslag	WF	TE
A	23.09.2016	Mindre justeringer, målsetting	WF	TE

HRTB

HRTB AS
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 25
1164 Oslo
Tlf: +47 22992230
E-mail: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

Tiltakshaver
Lillestrøm By-og Næringsutvikling AS
ENGEBRETS PROMENADE
Storgata 44-46
2000 Lillestrøm

Fasader Øst og Vest

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
WF	TE	ARBEIDSTEGNING	15.09.2016	1:200 | A2	A-F-20-0-2	Z

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: Y:\Prosjekt\Kvartal 364 Prosjektmateriale\02 ARK\ArchiCad\V09-ALLE HUS.pln

Lillestrøm kommune

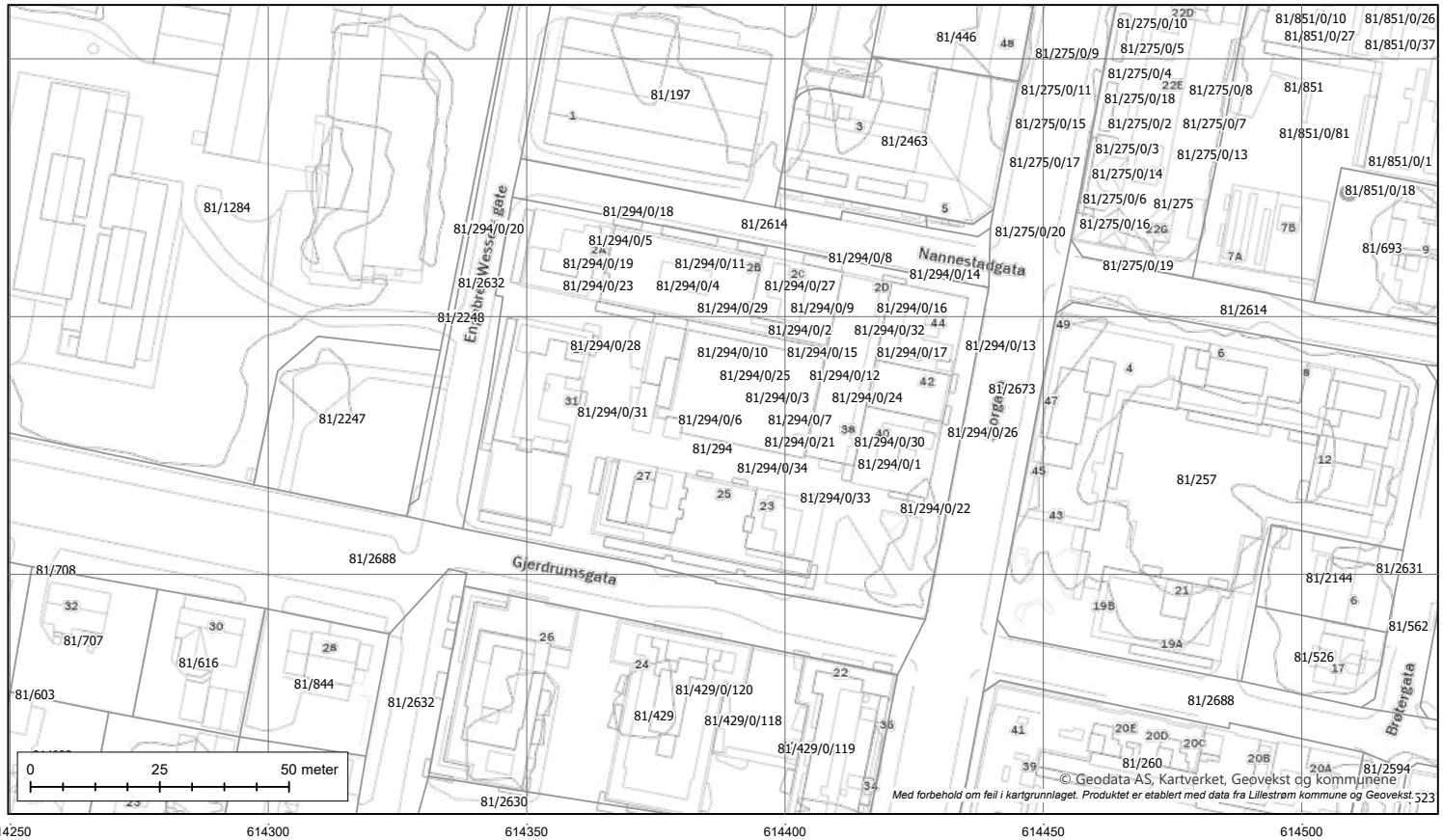
Kommunedelplan 81/294/0/35

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 16.09.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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


FELLES TAKTERRASSE
FELLES TAKTERRASSE
Takstol
Takstol
Takstol

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken 81/294/0/35

Tegnforklaring:

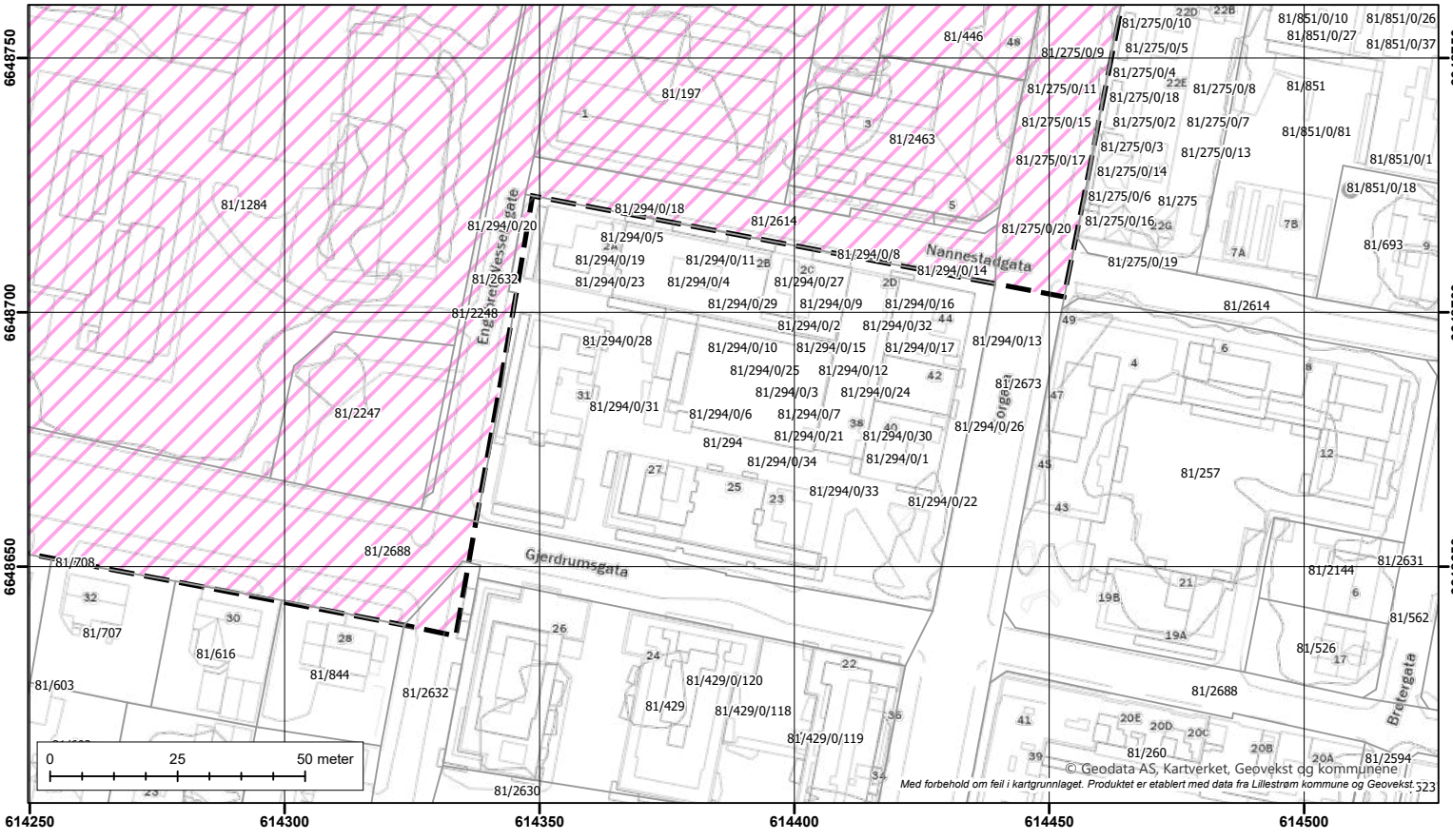
- Reguleringsplanomriss
- Planforslag

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 16.09.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Planforslaget kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



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

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602170913
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
974637979	SKEDSMO KOMMUNE TEKNISK SEKTOR	Postboks 313, 2001 LILLESTRØM

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
996963594	LILLESTRØM BY OG NÆRINGSUTVIKLING		c/o AF Gruppen Norge AS, Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0231	81	294

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0231	81	294	0	1	58 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	2	65 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	3	66 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	4	101 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	5	52 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	6	37 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	7	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	8	37 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	9	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	10	52 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	11	52 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	12	66 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	13	107 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	14	37 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	15	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	16	37 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	17	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	18	37 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	19	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei

Doknr: 646373 Tinglyst: 16.06.2017
STATENS KARTVERK

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/646373/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-28 12:36
Side 1 av 49

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0231	81	294	0	20	37 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	21	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	22	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	23	50 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	24	64 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	25	66 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	26	107 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	27	37 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	28	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	29	37 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	30	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	31	37 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	32	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	33	37 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	34	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	35	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	36	50 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	37	64 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	38	66 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	39	107 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	40	37 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	41	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	42	37 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	43	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	44	37 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	45	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	46	37 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	47	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	48	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	49	50 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	50	64 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	51	66 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	52	106 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/646373/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-28 12:36

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0231	81	294	0	53	132 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	54	66 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	55	111 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	56	137 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	57	137 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	58	100 / 15334	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	294	0	59	49 / 15334	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	294	0	60	87 / 15334	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	294	0	61	87 / 15334	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	294	0	62	49 / 15334	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	294	0	63	97 / 15334	Boligseksjon	Ja	Nei
0231	81	294	0	64	100 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	65	49 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	66	87 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	67	87 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	68	49 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	69	97 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	70	100 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	71	49 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	72	87 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	73	87 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	74	49 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	75	97 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	76	100 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	77	49 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	78	87 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	79	87 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	80	49 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	81	97 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	82	100 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	83	49 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	84	87 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	85	87 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/646373/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-28 12:36

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0231	81	294	0	86	49 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	87	97 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	88	126 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	89	124 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	90	126 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	91	124 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	92	49 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	93	48 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	94	45 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	95	48 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	96	35 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	97	58 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	98	38 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	99	57 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	100	36 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	101	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	102	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	103	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	104	81 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	105	38 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	106	57 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	107	36 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	108	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	109	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	110	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	111	81 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	112	98 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	113	36 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	114	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	115	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	116	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	117	81 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	118	136 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/646373/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-28 12:36

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0231	81	294	0	119	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	120	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	121	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	122	81 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	123	136 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	124	121 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	125	65 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	126	47 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	127	62 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	128	71 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	129	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	130	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	131	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	132	68 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	133	87 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	134	62 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	135	71 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	136	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	137	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	138	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	139	68 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	140	87 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	141	62 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	142	71 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	143	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	144	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	145	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	146	68 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	147	87 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	148	62 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	149	71 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	150	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	151	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2017/646373/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-28 12:36

Melding til tinglysing

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0231	81	294	0	152	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	153	68 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	154	87 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	155	62 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	156	71 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	157	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	158	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	159	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	160	68 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	161	87 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	162	62 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	163	71 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	164	53 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	165	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	166	85 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	167	68 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	168	87 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	169	99 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	170	100 / 15334	Boligseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	171	71 / 15334	Næringseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	172	139 / 15334	Næringseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	173	111 / 15334	Næringseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	174	87 / 15334	Næringseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	175	87 / 15334	Næringseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	176	109 / 15334	Næringseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	177	228 / 15334	Næringseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	178	1082 / 15334	Næringseksjon	Nei	Nei
0231	81	294	0	179	1429 / 15334	Næringseksjon	Ja	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2017/646373/200
Attesteringstidspunkt 2026-09-28 12:36

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor
Plan- og bygningsavdelingen

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 LILLESTRØM

BESØKSADRESSE
Jonas Liesgate 18 LILLESTRØM

SENTRALBORD
66 93 80 00

TELEFAX
66 93 85 90

SKEDSMO KOMMUNE

OBOS BBL
Postboks 6666 St Olavs Plass
0129 OSLO

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
ANB-EJ - Espen Jørgensen	2017/5426	Per Egil Johnsen, 66938404	02.06.2017

Saksnr.:2017/5426
Vedtaksnr.(DS):17/507

Tillatelse til oppdeling i eierseksjoner - gnr 81 bnr 294 - Nannestad gata 2 - a - b - c - Storgata 40 - a - b - c - med fler

Det vises til begjæring om seksjonering.

VEDTAK

I henhold til eierseksjonslovens § 9 godkjenner Skedsmo kommune seksjonering av boligblokker med næringsdeler på eiendom gnr 81. bnr. 294, slik som vist på vedlagt situasjonskart og plantegninger.

Opplysning om videre saksgang
Etter klagefristens utløp matrikkelføres eierseksjonene. Vedtaket sendes deretter til tinglysing.

Opplysning om klageadgang:
Vedtaket kan påklages av grunneier(-e) og leietaker(-e) og andre med rettslig klageinteresse til Fylkesmannen i Oslo og Akershus innen tre uker fra mottakelsen av dette vedtak, jf. Forvaltningslovens Kap. 6. Klagen sendes Skedsmo kommune, Teknisk sektor, Pb. 313, 2001 Lillestrøm med referanse til saksnummer. Klagen vil bli behandlet av Skedsmo kommune. Dersom vedtaket opprettholdes sendes saken til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for avgjørelse. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort.
Ønsker de å klage, tilrår vi dem å sette fram klagen så snart som mulig etter at meldingen om tillatelsen er mottatt. Kommer ikke klagen inn innen fristen, vil begjæringen om seksjonering bli sendt for tinglysing. I alle tilfeller vil kommunen sende begjæringen til tinglysing dersom ingen klager etter at fristen for å klage er gått ut eller når klagen er endelig avgjort.

Fraskrivelse av retten til å klage:
I saker hvor alle personer med rettslig klageinteresse i saken skriftlig fraskriver seg retten til å klage etter forvaltningsloven §§ 28 og 29, kan Skedsmo kommune godta å tinglyse begjæringen om seksjonering/reseksjonering før klagefristen i forvaltningsloven (3 uker) går ut.

SAKSUTREDNING

1. BAKGRUNN

Vedlegg i saken
Begjæring om seksjonering, datert 15.03.2017 av rekvirent.

Situasjonsplan seksjonering, datert 01.03.2017.
Kart, datert 02.06.2017 av Skedsmo kommune.
Plantegninger.
Vedtekter, udatert.

Faktaopplysninger
Hjemmelshaver til gnr. 81 bnr. 294, Storgata 38-44, Nannestadgata 2 A, B, C og D, Gjerdrumsgata 23-31, søker om seksjonering av boligblokker med næringsdeler og parkeringskjeller til eierseksjoner. Søknad er datert 15.03.2017.

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan med plaident: 519, i et område regulert til kombinert bebyggelse med bolig, forretning, kontor og privat tjenesteyting, bevertning mv.

Parkeringsplassdekning er regulert i § 2.7 i reguleringsbestemmelser, dvs. at parkering skal opparbeides i henhold til maksimumskrav. Vi minner om minimum 5 % av bilplassene, dog ikke færre enn 2 plasser, skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse.

2. VURDERING

Det søkes om seksjonering av boligblokker med næringsdeler og parkeringskjeller der igangsettingstillatelse er gitt 27.08.2015.

Begjæring om seksjonering inneholder opplysninger om:
- eiendommens betegnelse
- de enkelte seksjoners formål
- sameiebrøk for hver seksjon

Med begjæringen følger situasjonsplan over eiendommen, plantegninger for alle etasjer og vedtekter for sameiet.

De enkelte seksjoners formål er ikke i strid med reguleringsplanen.

Gebyr:
Det må betales gebyr i henhold til gebyrregulativ fastsatt av Skedsmo kommunestyre. Gebyrsatsene er tilgjengelig på kommunens hjemmesider: www.skedsmo.kommune.no

Behandlingsgebyret er fastsatt til tre ganger rettsgebyret. Rettsgebyret er p.t.kr. 1.049,-. I tillegg skal kommunen, i henhold til eierseksjoneringsloven § 7, innkreve tinglysningsgebyr p.t.kr. 525,-. Totale fakturagrunnlag utgjør kr. 3.672,-.

3. KONKLUSJON

Vilkårene etter eierseksjonsloven § 6 er oppfylt og seksjoneringsbegjæring er i samsvar med § 7, slik at tillatelse til seksjonering kan gis.

Med hilsen

Per Egil Johnsen
overingeniør

Dokumentet er elektronisk godkjent

Fakturagrunnlag (spesifisering av gebyrer) og faktura (til betaling) ettersendes.

Returneres etter tinglysning til

Begjæring[1] om

[X] oppdeling i eierseksjonen

[ ] reseksjonering

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0231	SKEDSMO	81	294		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) [2]	Navn	Ideell andel [3]
996 963 594	Lillestrøm By og Næringsutvikling AS	1/1

3.Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	til-leggs-areal [6]	S.-nr	For-mål [4]	Brøk (teller) [5]	til-leggs-areal [6]
1	Se vedlegg			13				25				37				49			
2				14				26				38				50			
3				15				27				39				51			
4				16				28				40				52			
5				17				29				41				53			
6				18				30				42				54			
7				19				31				43				55			
8				20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			
Sum tellere:								= sum nevner:								SE VEDLEGG			

4. Supplerende tekst [7]

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
15/3-17	OLE CHRISTIAN HALLENSO FOR LILLESTRØM BY OG NÆRINGS UTVIKLING AS

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 (boli eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
[ ] det foreligger tillatelser 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 fastslått 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 kjøpsrett (§ 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 mv

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 tydelig 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 (§§ 7 og 12)/ Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres
Oslo 15/3-17	For Lillestrøm By og Næringsutvikling AS	
Oslo 15/3-17	OLE CHRISTIAN HALLERUD	

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering[8)]

☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt[9)]

☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☒ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
81	294			

Dato	Stempel og underskrift
15.06.2017	Per Egil Johnsen

Skedsmo kommune
Teknisk sektor
Postboks 313
2001 LILLESTRØM

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tingslysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjoneringsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i moen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.

Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
15/3-17	OLE CHRISTIAN HALLERUD FOR LILLESTRØM OPP OG NÆRINGSUTVIKLING AS

Vedlegg til skjema for seksjoneringsbegjæring pkt. 3

Gnr . 81 Bnr. 294 Skedsmo
Storgata 40, 42 og 44

3. Begjæring. Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal	S.nr.	Formål	Brøk (teller)	Tilleggsareal
1	B	58		61	B	87	B	121	B	85	
2	B	65		62	B	49	B	122	B	81	
3	B	66		63	B	97	B	123	B	136	
4	B	101		64	B	100		124	B	121	
5	B	52		65	B	49		125	B	65	
6	B	37		66	B	87		126	B	47	
7	B	53		67	B	87		127	B	62	
8	B	37		68	B	49		128	B	71	
9	B	53		69	B	97		129	B	53	
10	B	52		70	B	100		130	B	85	
11	B	52		71	B	49		131	B	85	
12	B	66		72	B	87		132	B	68	
13	B	107		73	B	87		133	B	87	
14	B	37		74	B	49		134	B	62	
15	B	53		75	B	97		135	B	71	
16	B	37		76	B	100		136	B	53	
17	B	53		77	B	49		137	B	85	
18	B	37		78	B	87		138	B	85	
19	B	53		79	B	87		139	B	68	
20	B	37		80	B	49		140	B	87	
21	B	53		81	B	97		141	B	62	
22	B	53		82	B	100		142	B	71	
23	B	50		83	B	49		143	B	53	
24	B	64		84	B	87		144	B	85	
25	B	66		85	B	87		145	B	85	
26	B	107		86	B	49		146	B	68	
27	B	37		87	B	97		147	B	87	
28	B	53		88	B	126		148	B	62	
29	B	37		89	B	124		149	B	71	
30	B	53		90	B	126		150	B	53	
31	B	37		91	B	124		151	B	85	
32	B	53		92	B	49		152	B	85	
33	B	37		93	B	48		153	B	68	
34	B	53		94	B	45		154	B	87	
35	B	53		95	B	48		155	B	62	
36	B	50		96	B	35		156	B	71	
37	B	64		97	B	58		157	B	53	
38	B	66		98	B	38		158	B	85	
39	B	107		99	B	57		159	B	85	
40	B	37		100	B	36		160	B	68	
41	B	53		101	B	85		161	B	87	
42	B	37		102	B	53		162	B	62	
43	B	53		103	B	85		163	B	71	
44	B	37		104	B	81		164	B	53	
45	B	53		105	B	38		165	B	85	
46	B	37		106	B	57		166	B	85	
47	B	53		107	B	36		167	B	68	
48	B	53		108	B	85		168	B	87	
49	B	50		109	B	53		169	B	99	
50	B	64		110	B	85		170	B	100	
51	B	66		111	B	81		171	~~B~~ N	71	
52	B	106		112	B	98		172	~~B~~ N	139	
53	B	132		113	B	36		173	~~B~~ N	111	
54	B	66		114	B	85		174	~~B~~ N	87	
55	B	111		115	B	53		175	~~B~~ N	87	
56	B	137		116	B	85		176	~~B~~ N	109	
57	B	137		117	B	81		177	~~B~~ N	228	
58	B	100	B	118	B	136		178	~~B~~ N	1082	
59	B	49	B	119	B	85		179	N	1429	B
60	B	87	B	120	B	53		180			
SUM BRØK		3717		SUM BRØK		4474		SUM BRØK		~~5229~~ 7143	

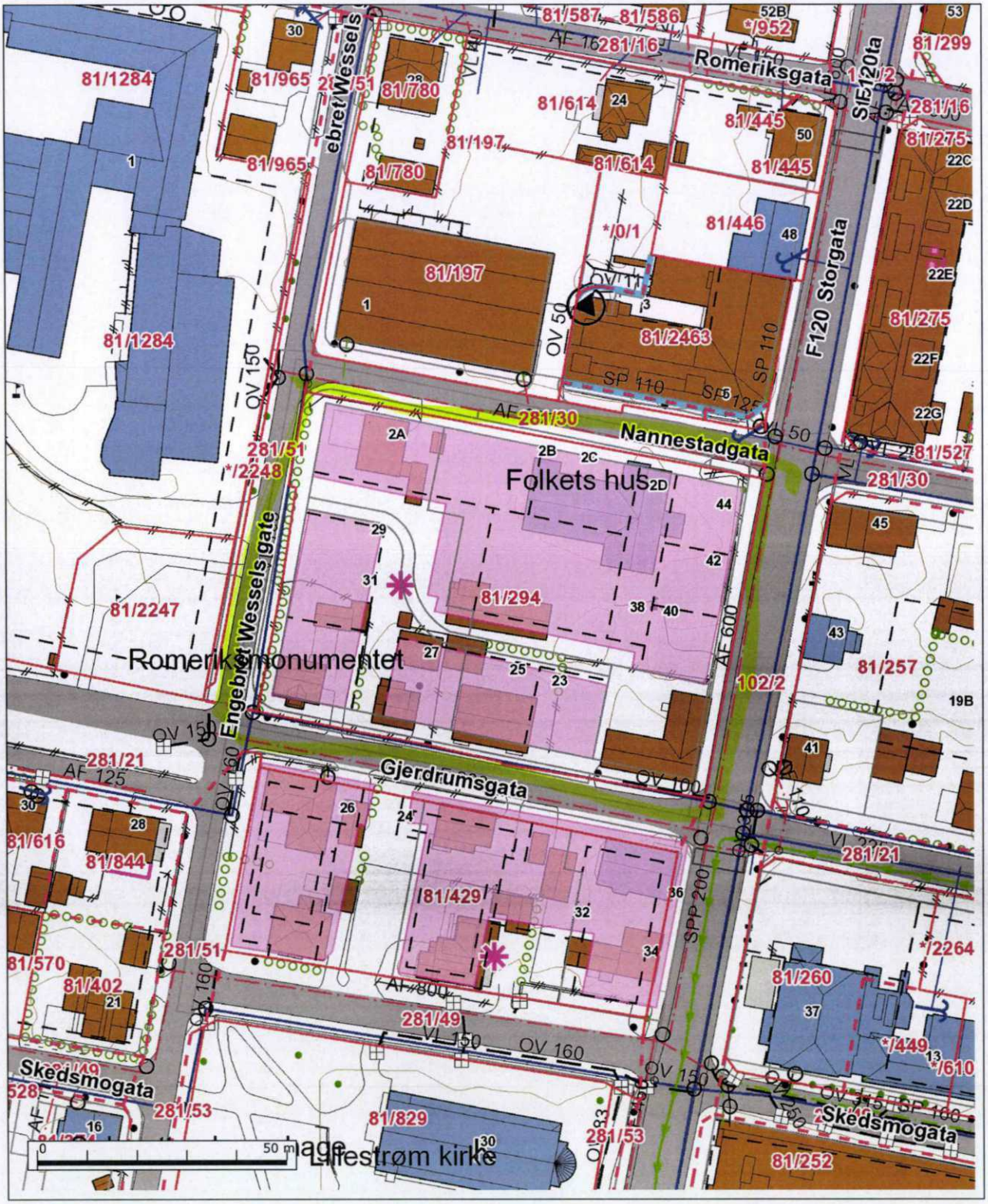
SUM BRØK (TELLERE) ~~13420~~ 15334 **= NEVNER I SAMEIEBRØKEN**

Signaturer
Dato 15/3-17

for
Hjemmelshaver Lillestrøm By og Næringsutvikling AS

OLE CHRISTIAN HALLERUD

Kart	**Målestokk:** 1:1 000 **Dato:** 02.06.2017 10:00:07 Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Skedsmo kommune og Geovekst. Kartet kan ikke brukes som situasjonskart i byggesaker.	SKEDSMO KOMMUNE





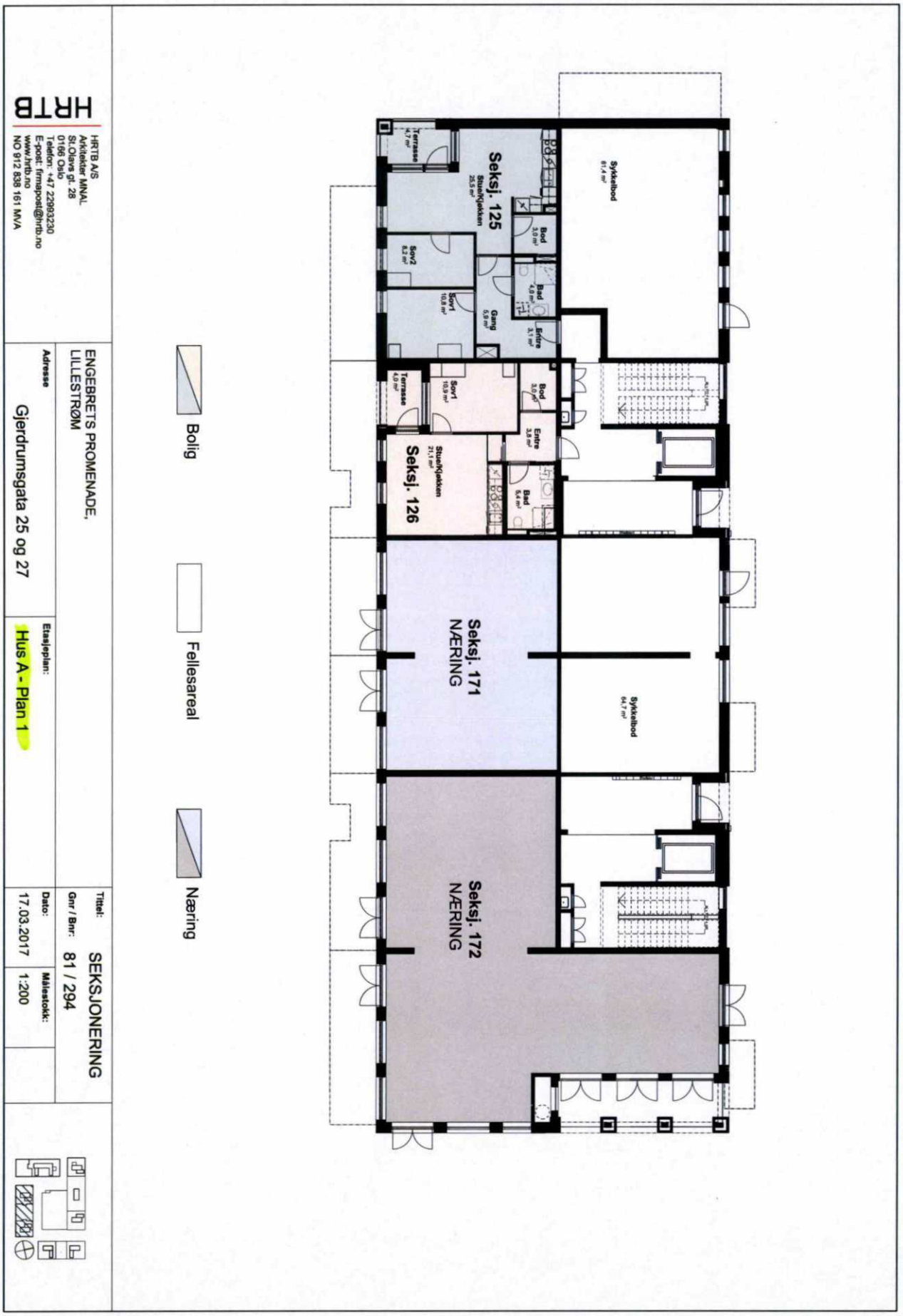
HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA

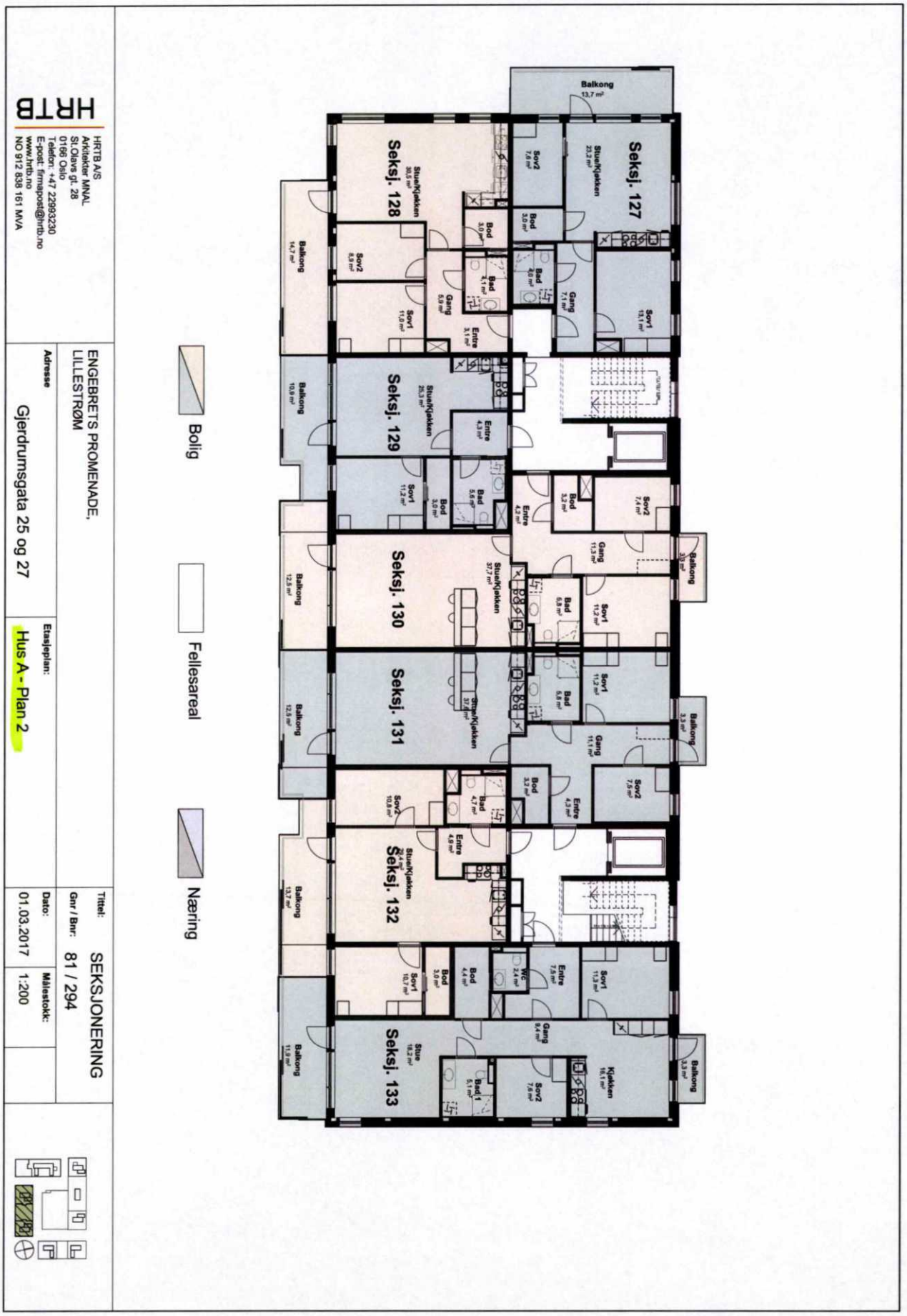
Tiltakshaver
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM

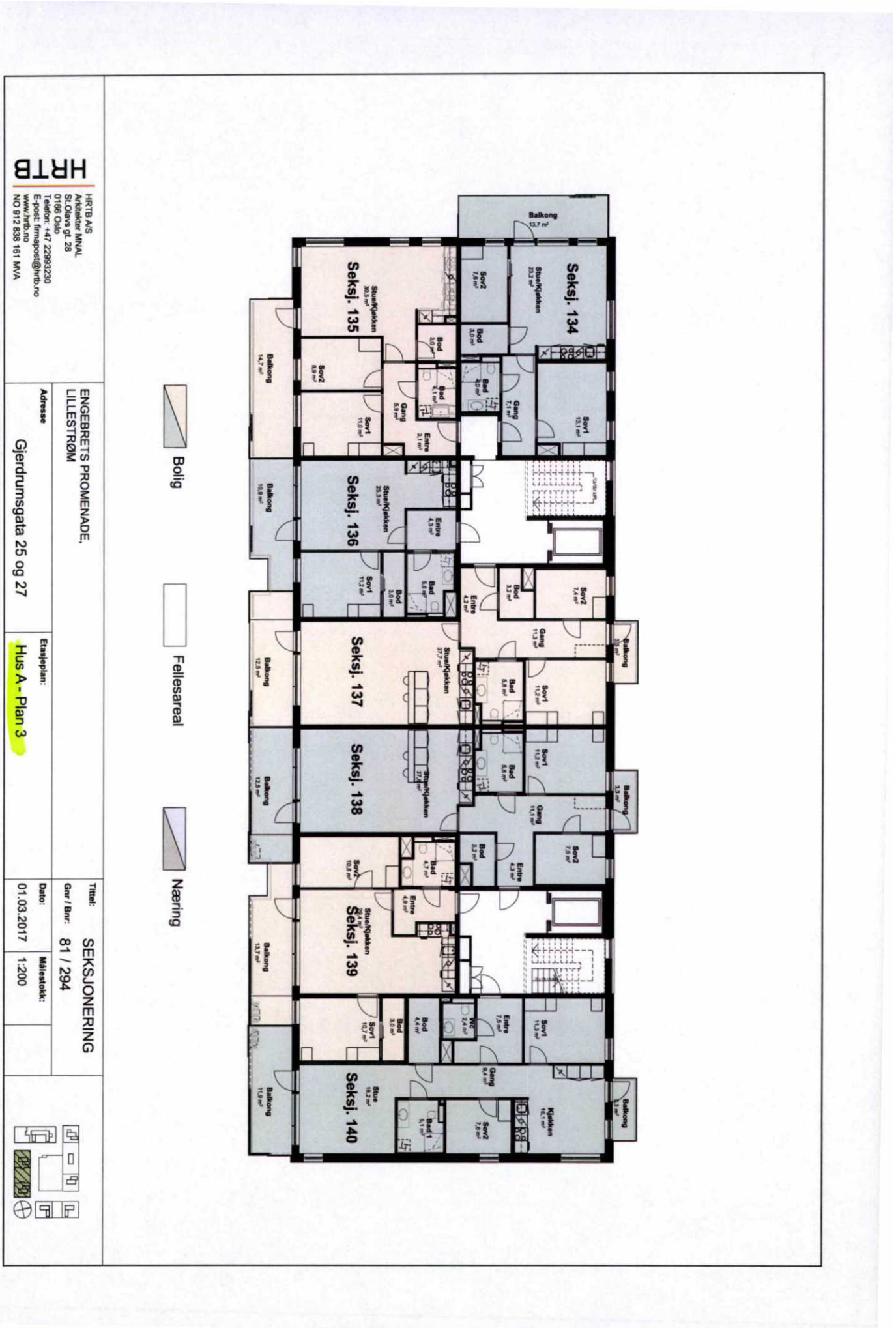
Situasjonsplan seksjonering

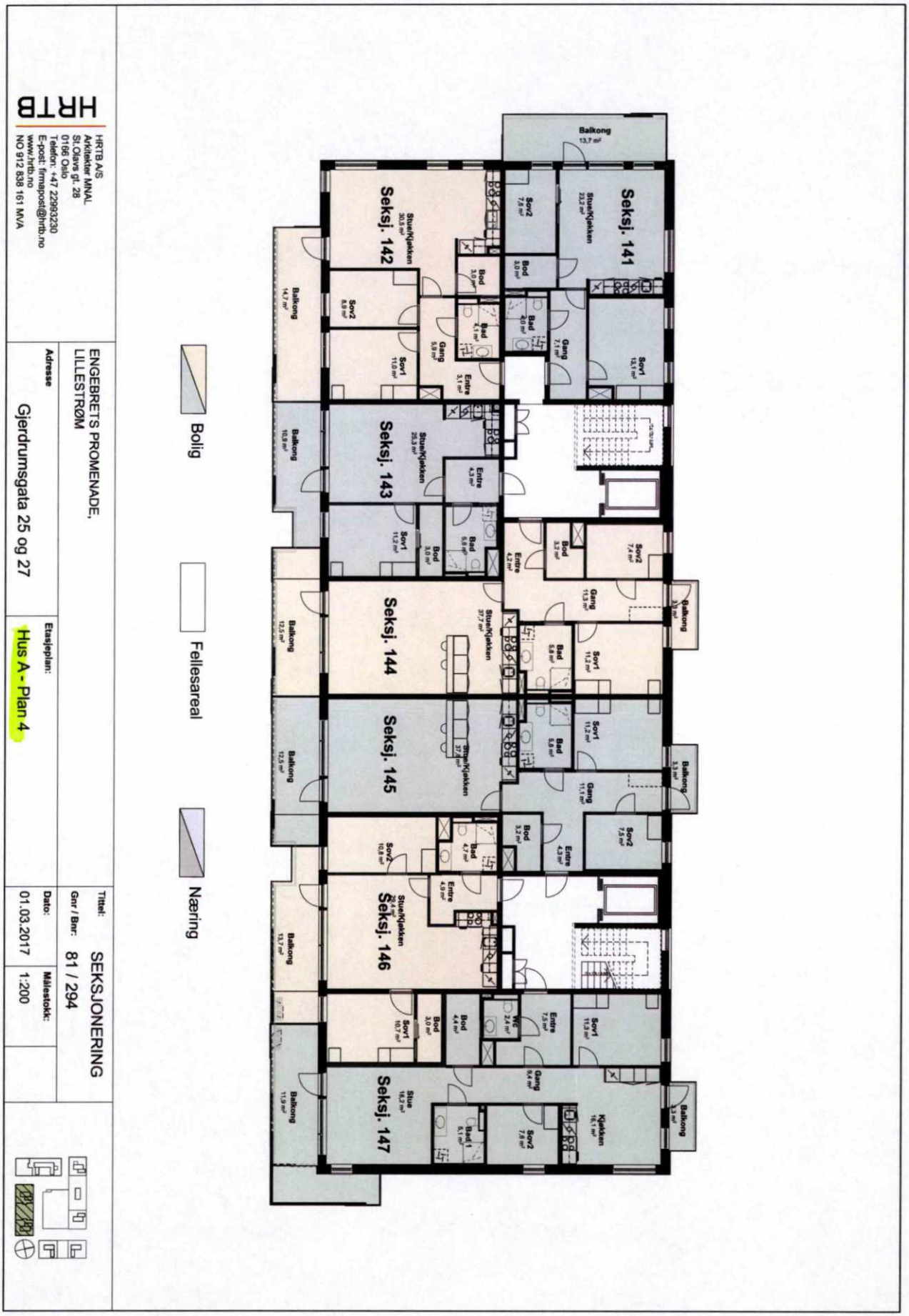
Tegnet av:	Kontrollert:	Tittel:	Gnr / Bnr:	Dato:	Målestokk:		Rev:
TE	TE	SEKSJONERING	81 / 294	01.03.2017	1:750		

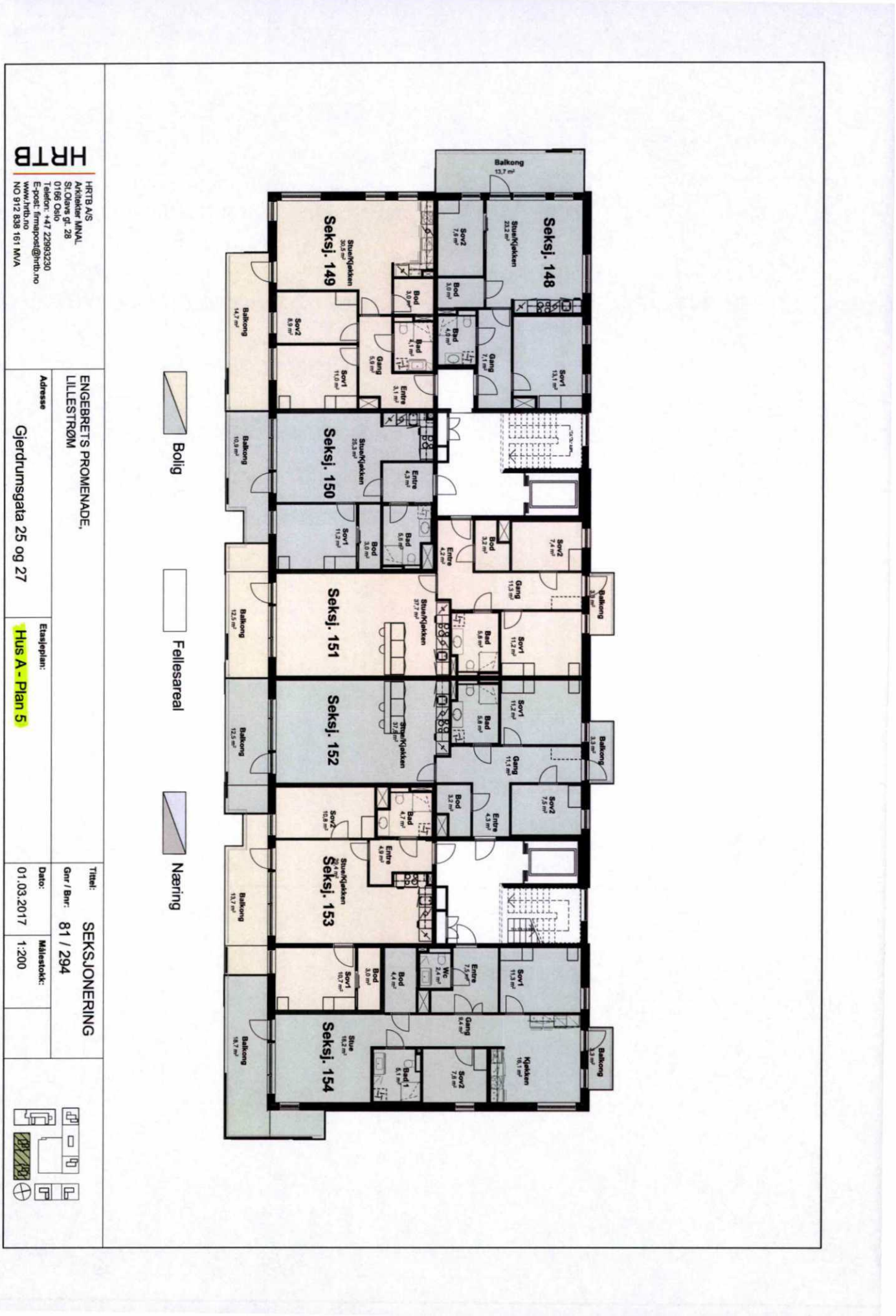

HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:400
Etasjeplan:
PLAN KJELLER
Adresse
NANNESTADGATA 2b
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
T 179
SKJERMET
SKJERMET I TAK
Fellesareal
Næring
N
1m
10m

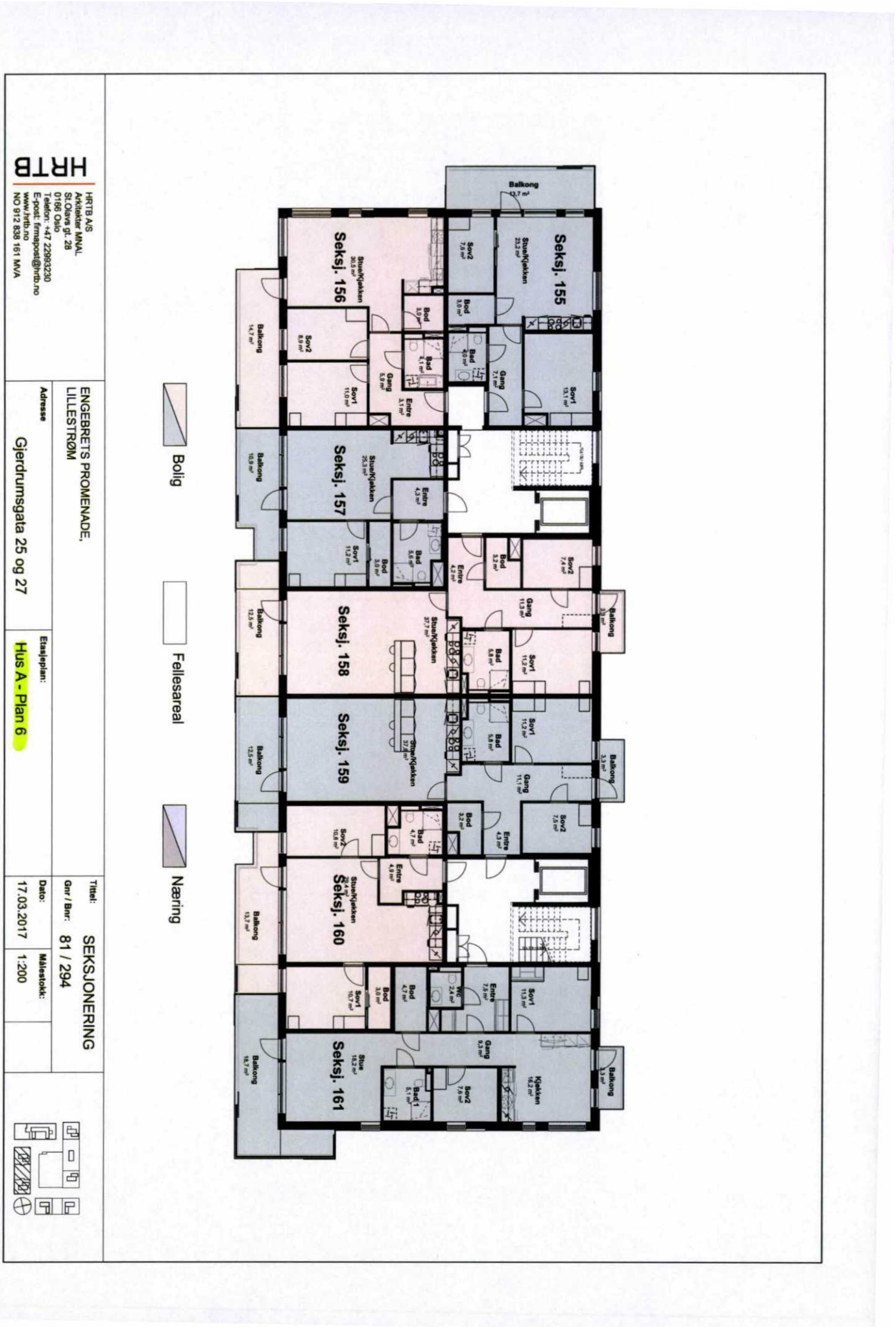

HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Adresse
Gjerdrumsgata 25 og 27
Etasjeplan:
Hus A - Plan 1
Dato:
17.03.2017
Målestokk:
1:200
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 125
Seksj. 126
Seksj. 171
NÆRING
Seksj. 172
NÆRING
Sykkelbod
Sykkelbod
Bod
Bad
Entre
Gang
Sov1
Sov2
Terrasse
Stue/Kjøkken

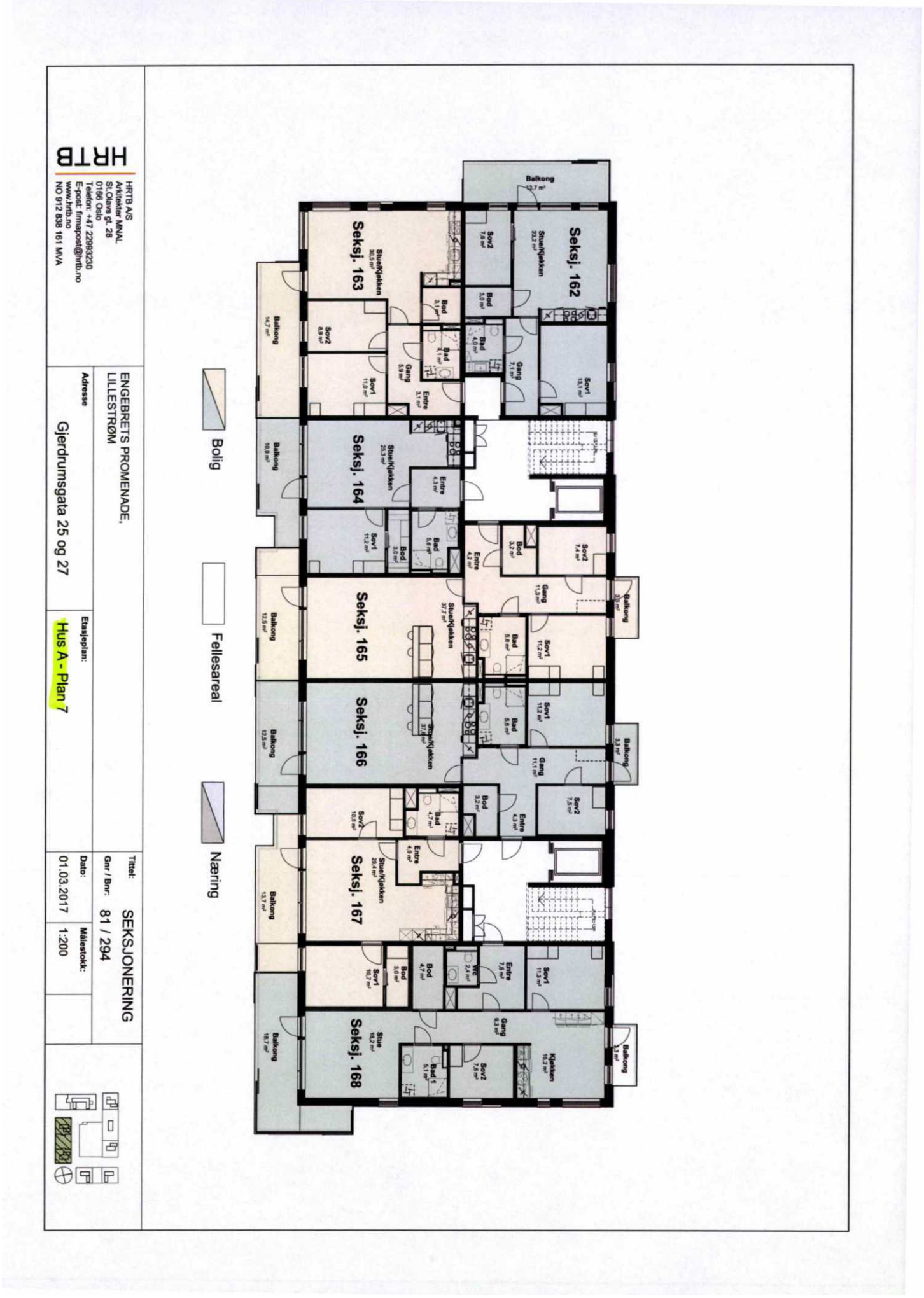

HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Adresse
Gjerdrumsgata 25 og 27
Etasjeplan:
Hus A - Plan 2
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:200
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 127
Seksj. 128
Seksj. 129
Seksj. 130
Seksj. 131
Seksj. 132
Seksj. 133

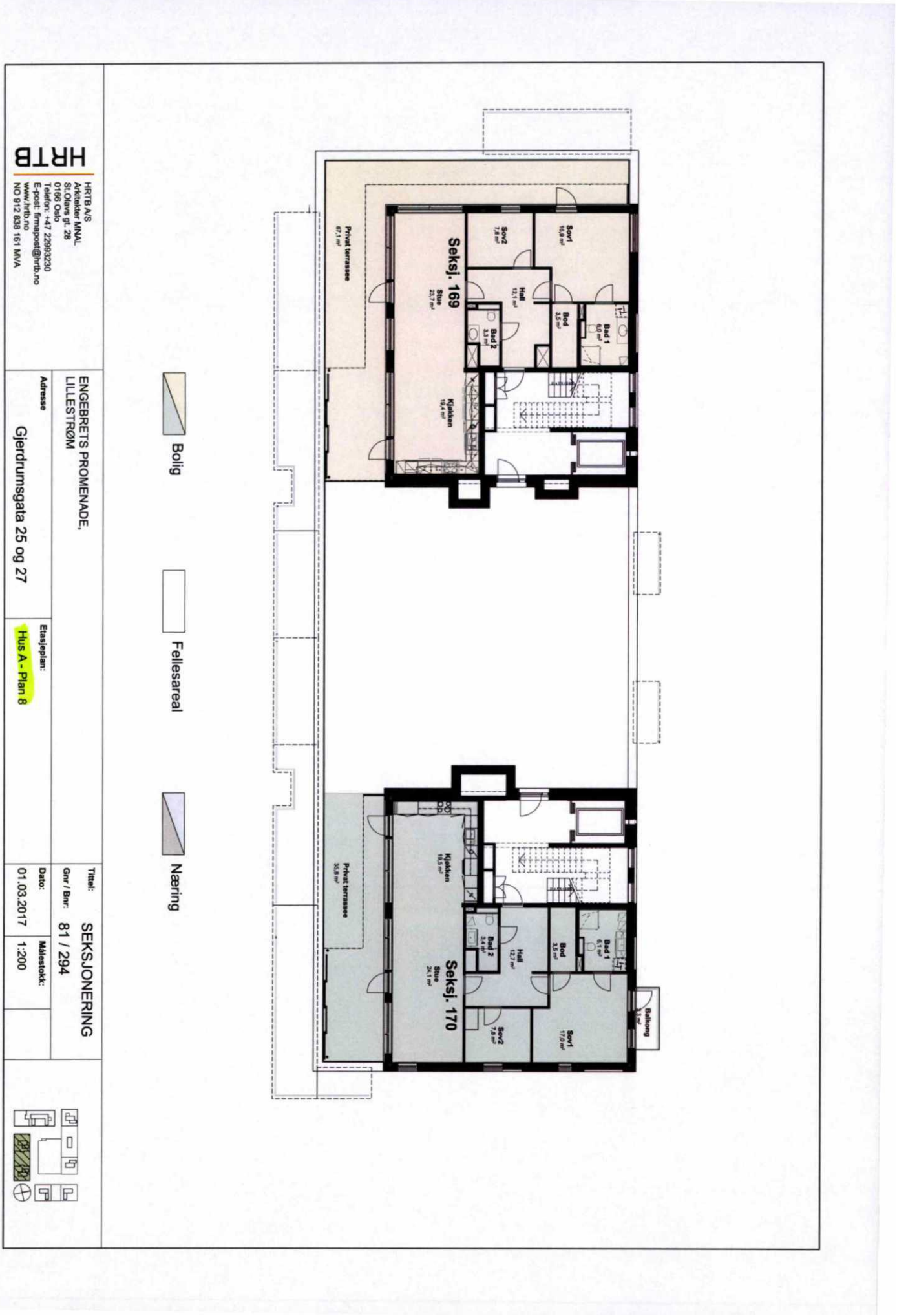

HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Adresse
Gjerdrumsgata 25 og 27
Etasjeplan:
Hus A - Plan 3
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:200
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 134
Seksj. 135
Seksj. 136
Seksj. 137
Seksj. 138
Seksj. 139
Seksj. 140
Balkong
Sov1
Sov2
Bad
Bod
Gang
Entre
Stue/Kjøkken
Kjøkken
Stue

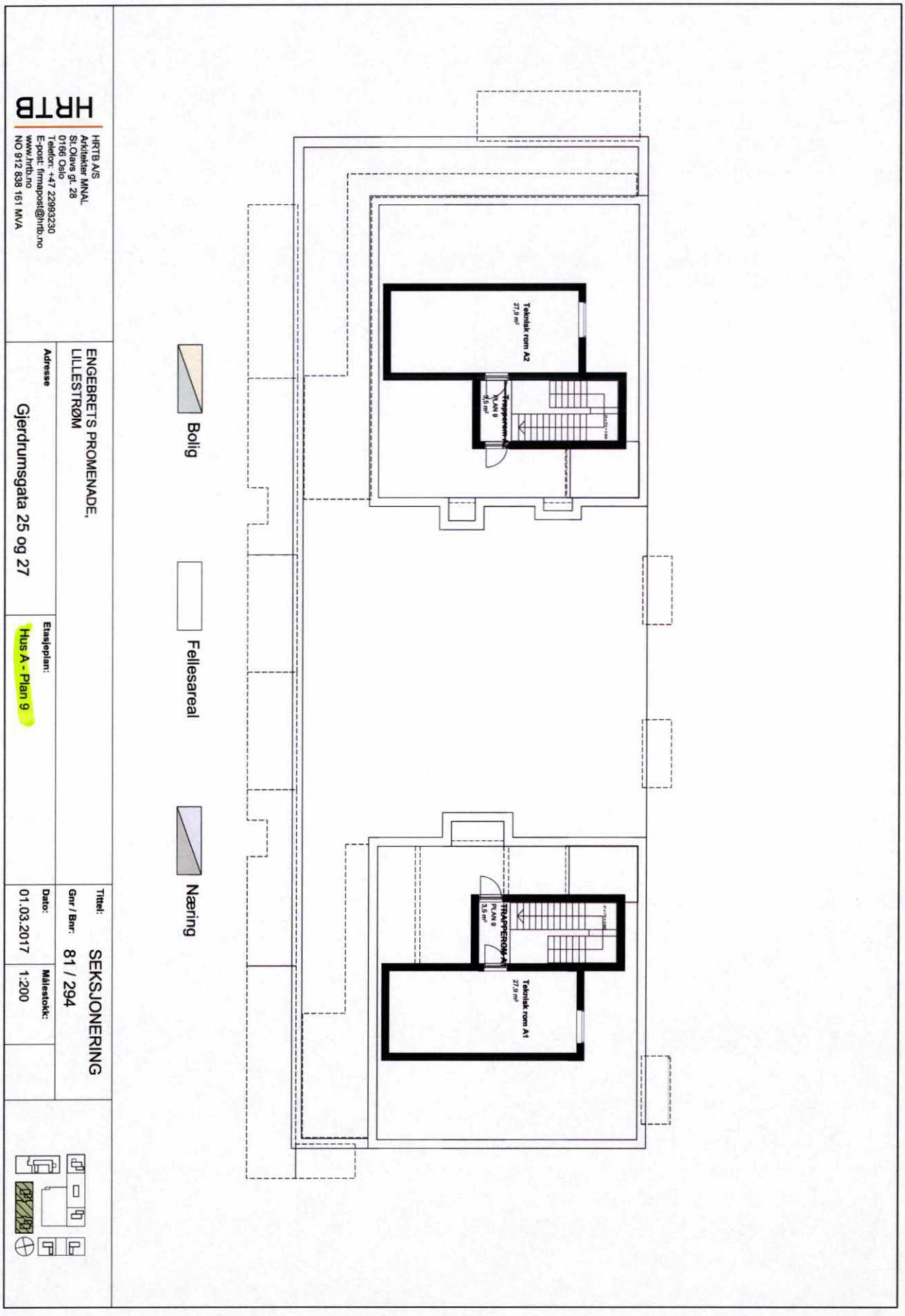

Seksj. 141
Seksj. 142
Seksj. 143
Seksj. 144
Seksj. 145
Seksj. 146
Seksj. 147
Bolig
Fellesareal
Næring
HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Adresse
Gjerdrumsgata 25 og 27
Etasjeplan:
Hus A - Plan 4
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:200

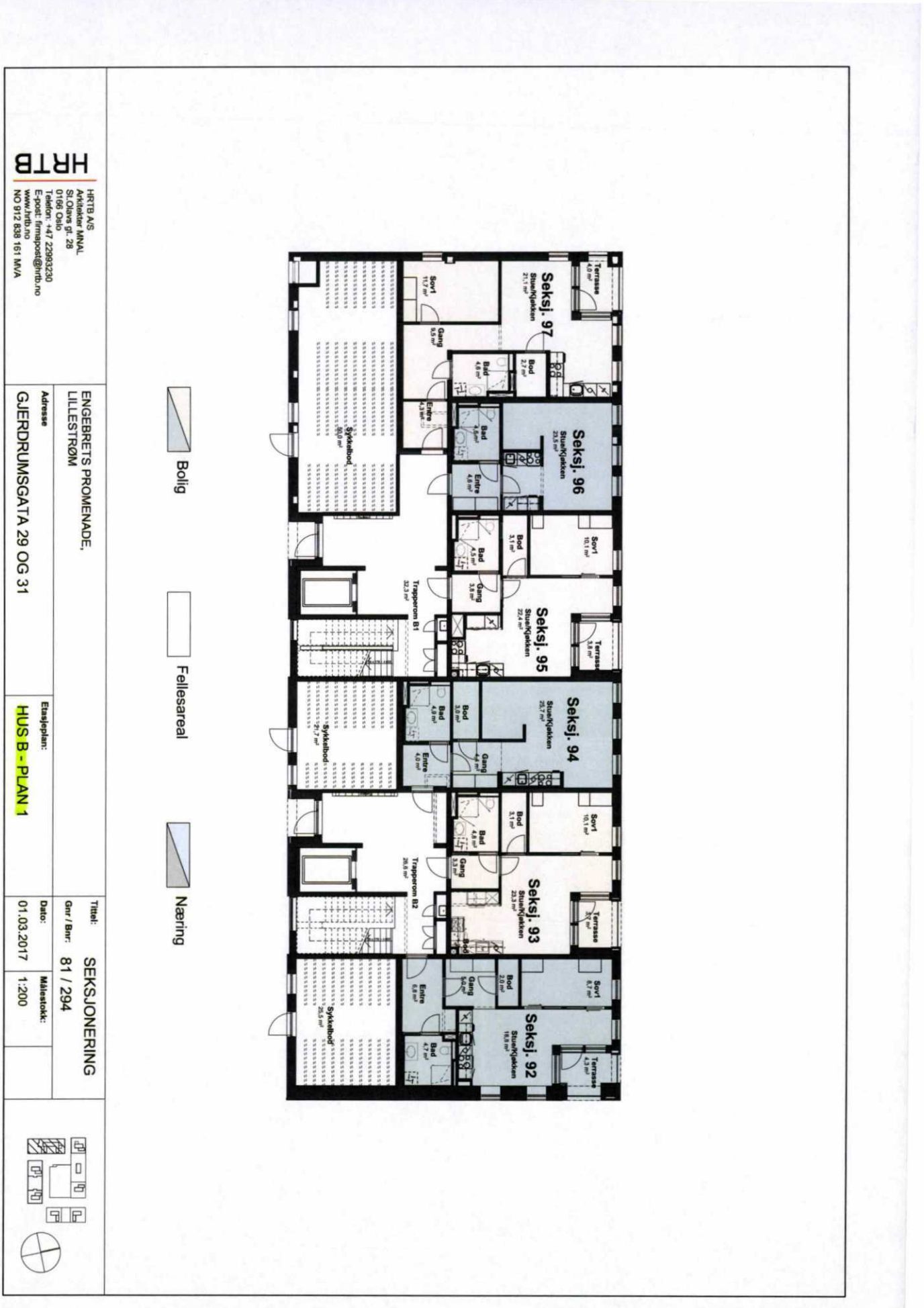

HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Adresse
Gjerdrumsgata 25 og 27
Etasjeplan:
Hus A - Plan 5
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:200
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 148
Seksj. 149
Seksj. 150
Seksj. 151
Seksj. 152
Seksj. 153
Seksj. 154
Balkong
Stue/Kjøkken
Sov1
Sov2
Bad
Bod
Gang
Entre
Kjøkken
Stue

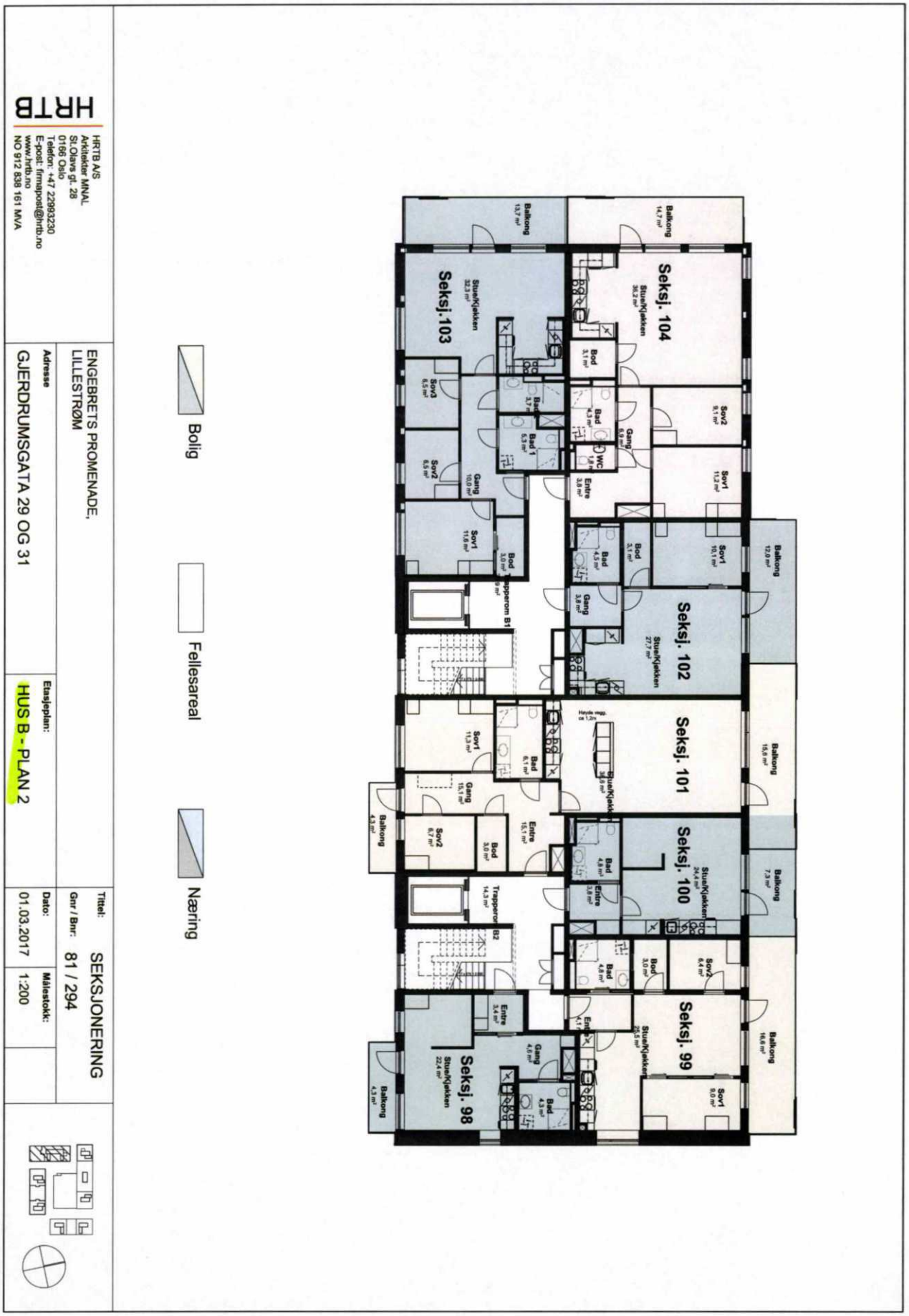

HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE,
LILLESTRØM
Adresse
Gjerdrumsgata 25 og 27
Etasjeplan:
Hus A - Plan 6
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
17.03.2017
Målestokk:
1:200
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 155
Seksj. 156
Seksj. 157
Seksj. 158
Seksj. 159
Seksj. 160
Seksj. 161
Balkong
Stue/Kjøkken
Sov1
Sov2
Bad
Bod
Gang
Entre
Kjøkken
Wc

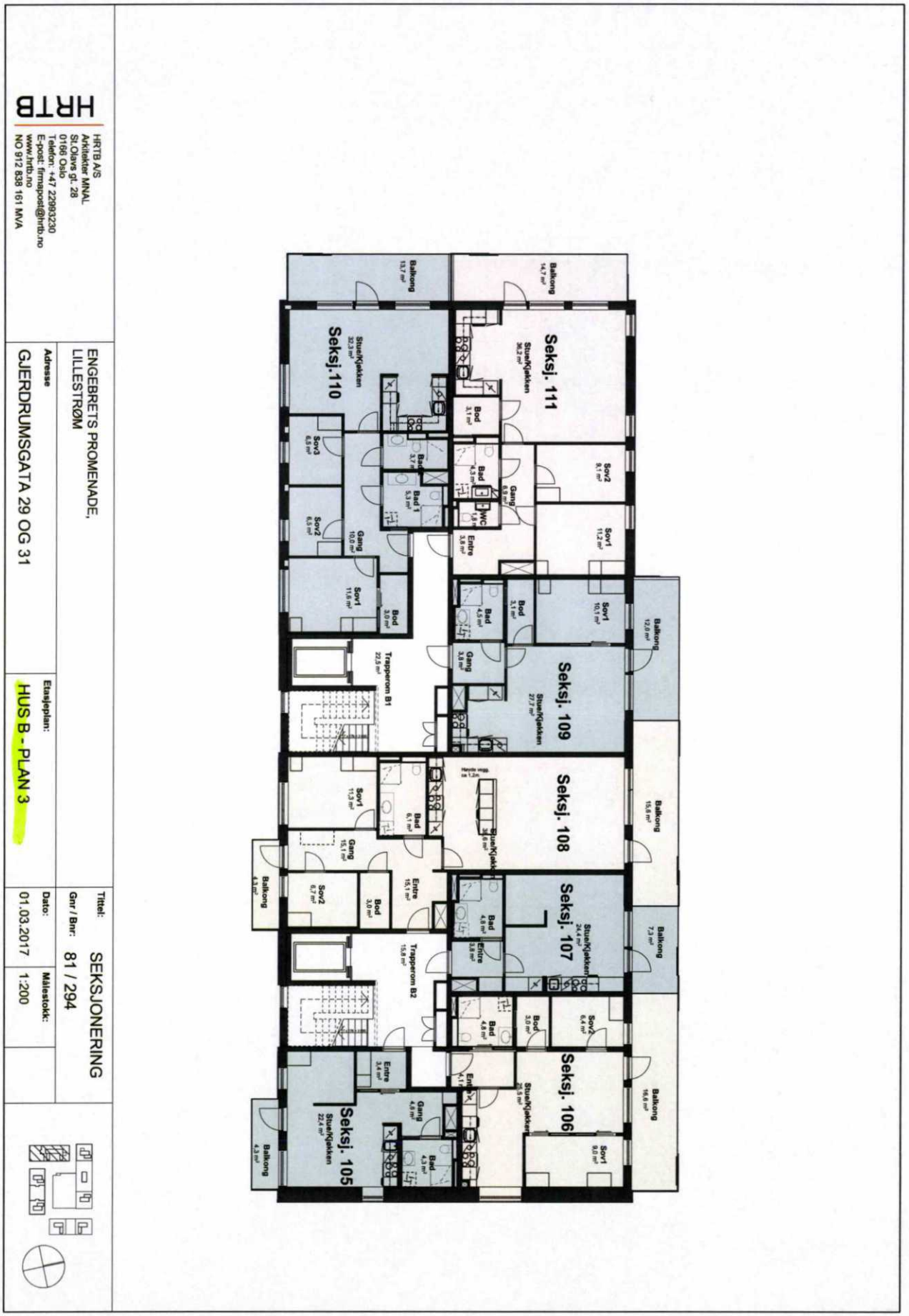

HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE,
LILLESTRØM
Adresse
Gjerdrumsgata 25 og 27
Etasjeplan:
Hus A - Plan 7
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:200
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 162
Seksj. 163
Seksj. 164
Seksj. 165
Seksj. 166
Seksj. 167
Seksj. 168

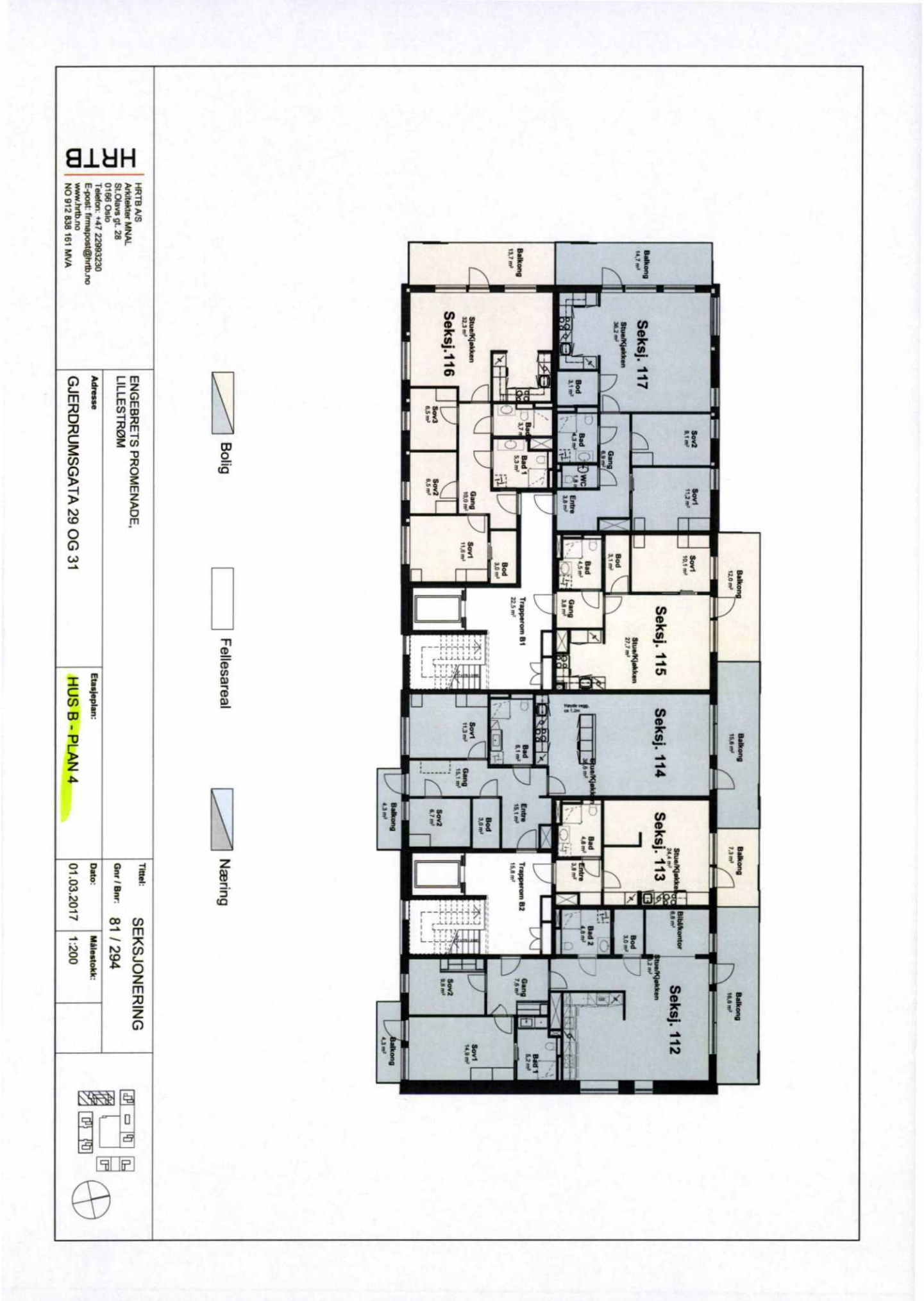

HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Adresse
Gjerdrumsgata 25 og 27
Etasjeplan:
Hus A - Plan 8
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:200
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 169
Seksj. 170
Privat terrasse
Stue
Kjøkken
Hall
Bad 1
Bad 2
Bod
Sov1
Sov2
Balkong

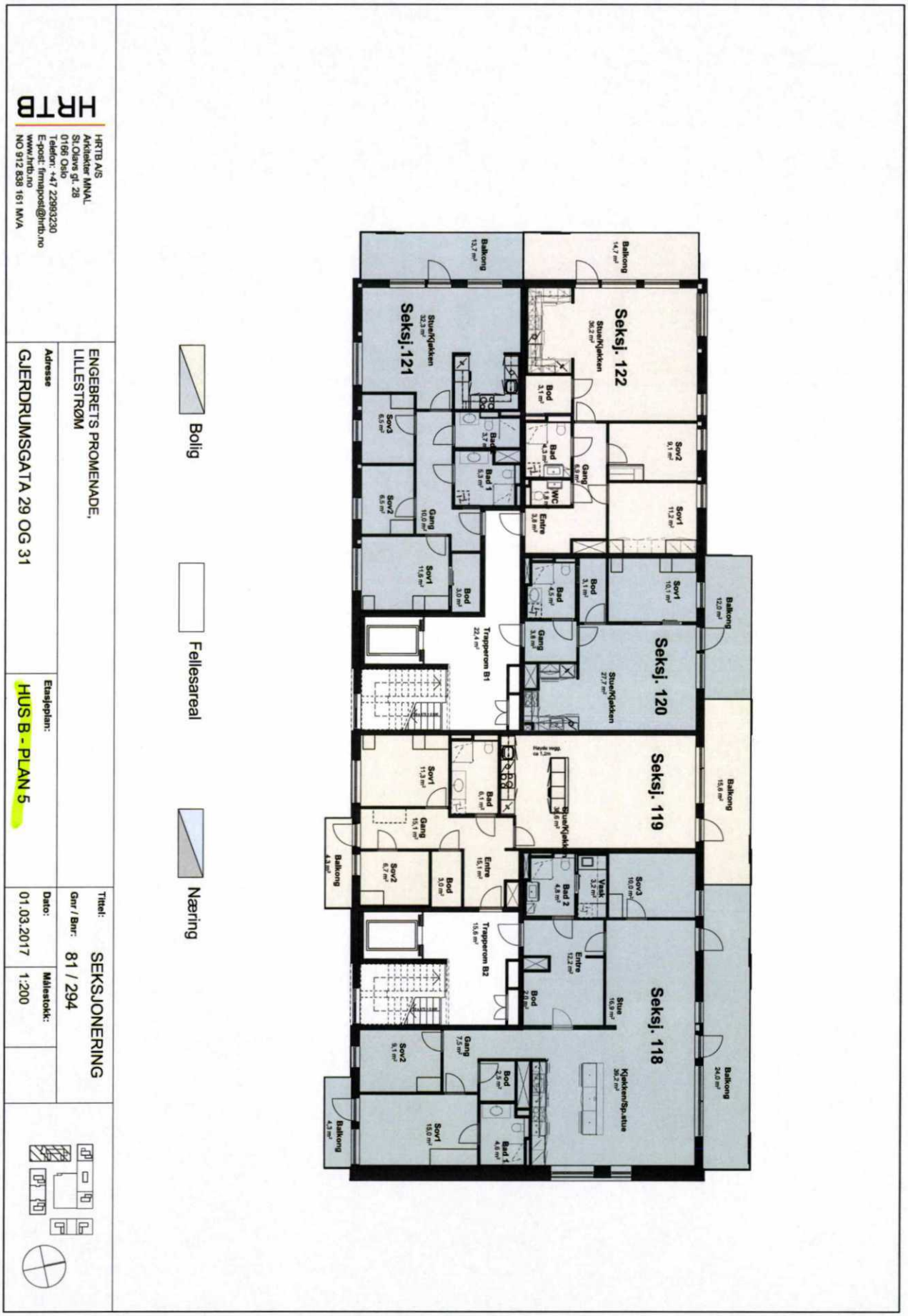

HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE,
LILLESTRØM
Adresse
Gjerdrumsgata 25 og 27
Etasjeplan:
Hus A - Plan 9
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:200
Bolig
Fellesareal
Næring
Teknisk rom A2
27,9 m²
TRAPPEROM A2
PLAN 9
9,5 m²
TRAPPEROM A1
PLAN 9
3,9 m²
Teknisk rom A1
27,9 m²

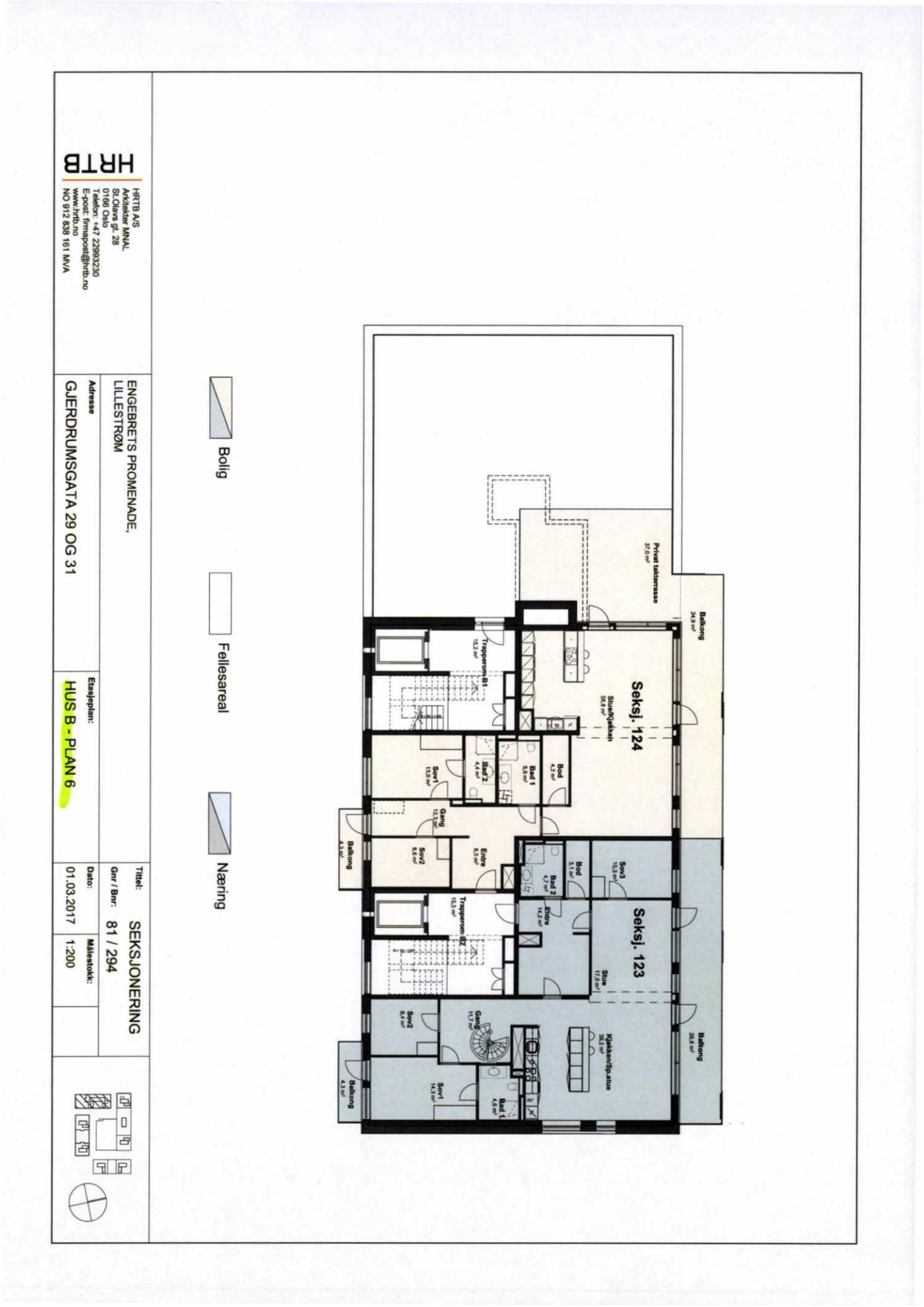

HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Adresse
GJERDRUMSGATA 29 OG 31
Etasjeplan:
HUS B - PLAN 1
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:200
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 97
Seksj. 96
Seksj. 95
Seksj. 94
Seksj. 93
Seksj. 92

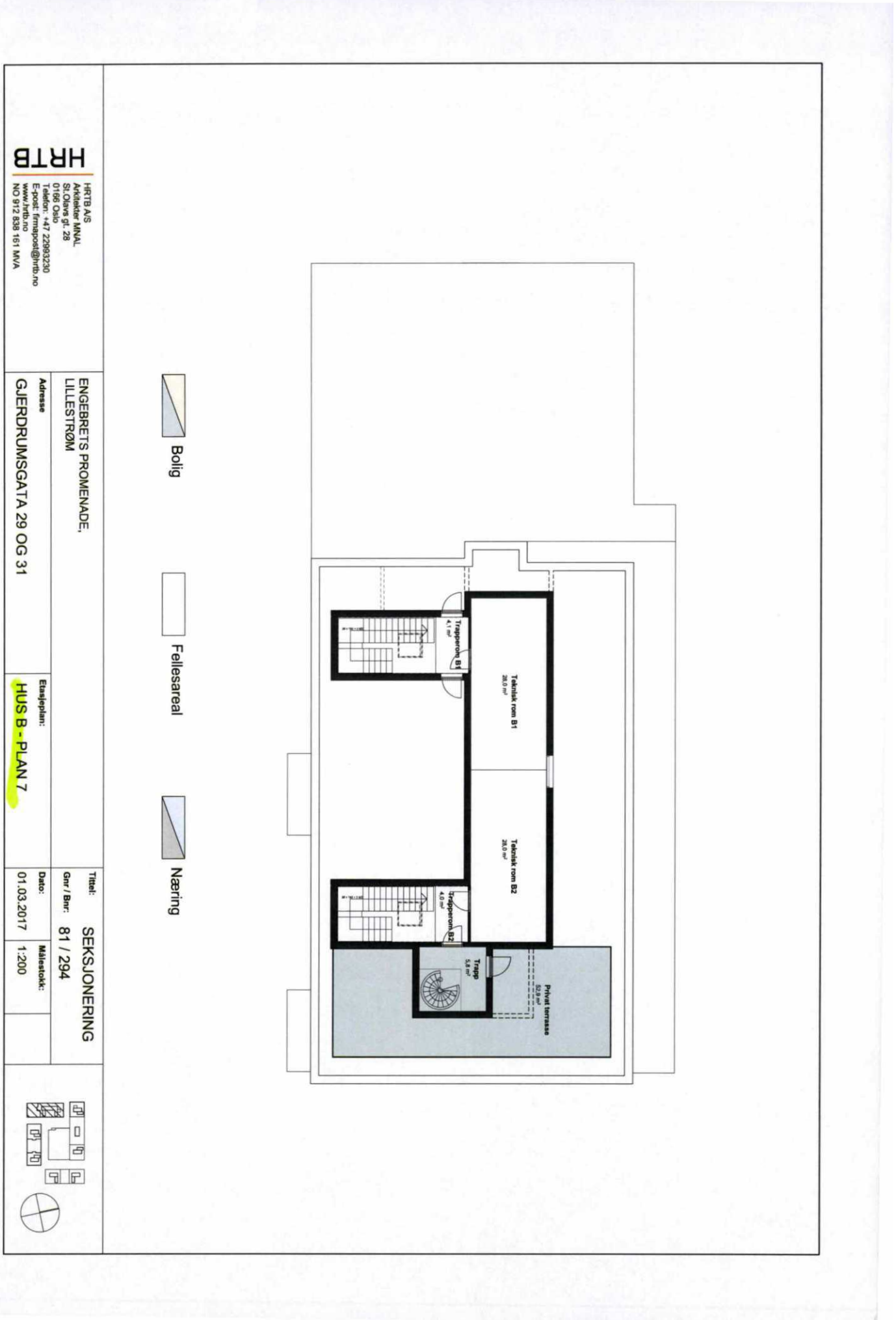

HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE,
LILLESTRØM
Adresse
GJERDRUMSGATA 29 OG 31
Etasjeplan:
HUS B - PLAN 2
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:200
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 104
Seksj. 103
Seksj. 102
Seksj. 101
Seksj. 100
Seksj. 99
Seksj. 98

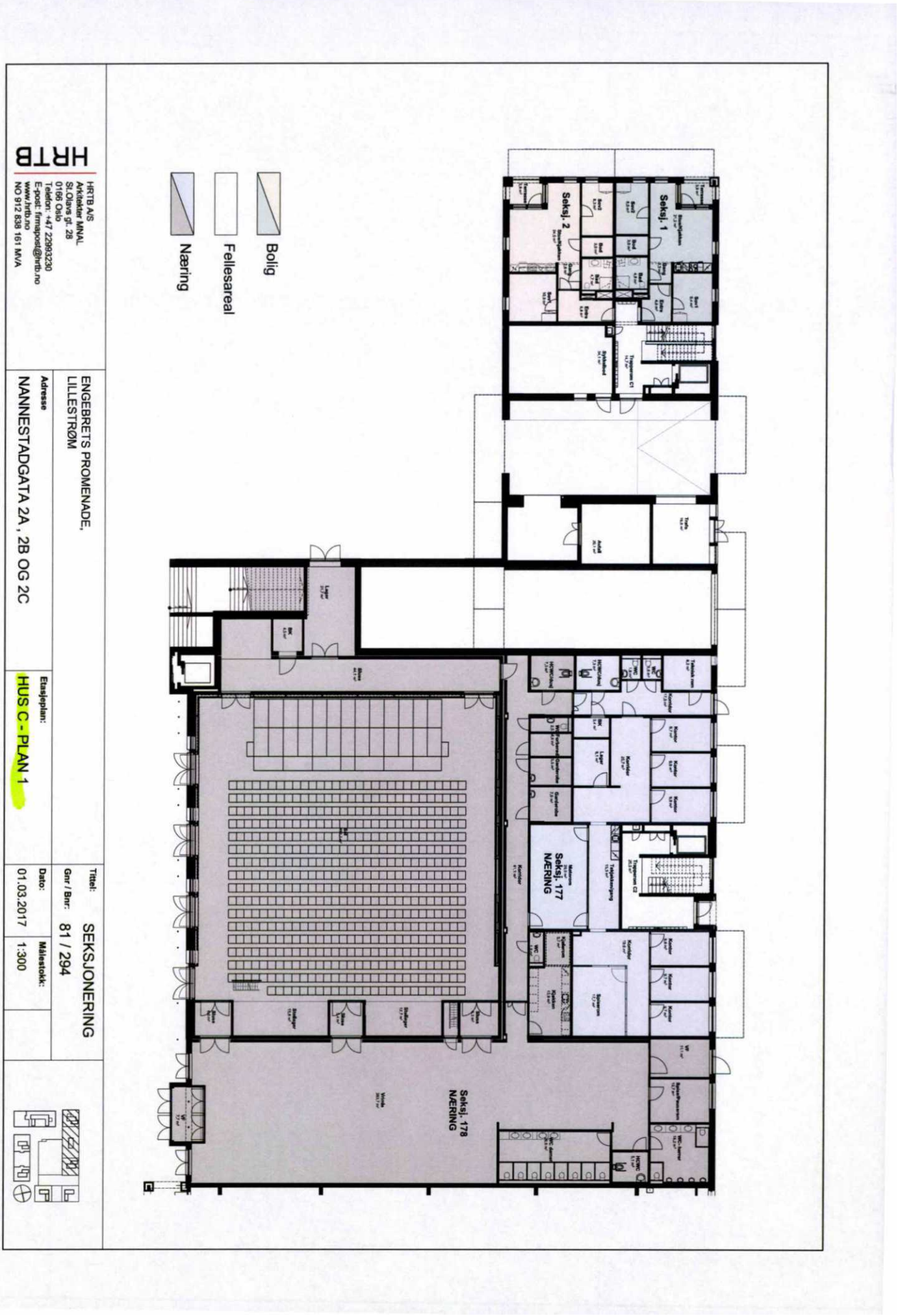

HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Adresse
GJERDRUMSGATA 29 OG 31
Etasjeplan:
HUS B - PLAN 3
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:200
Seksj.110
Seksj. 111
Seksj. 109
Seksj. 108
Seksj. 107
Seksj. 106
Seksj. 105
Trapperom B1
Trapperom B2

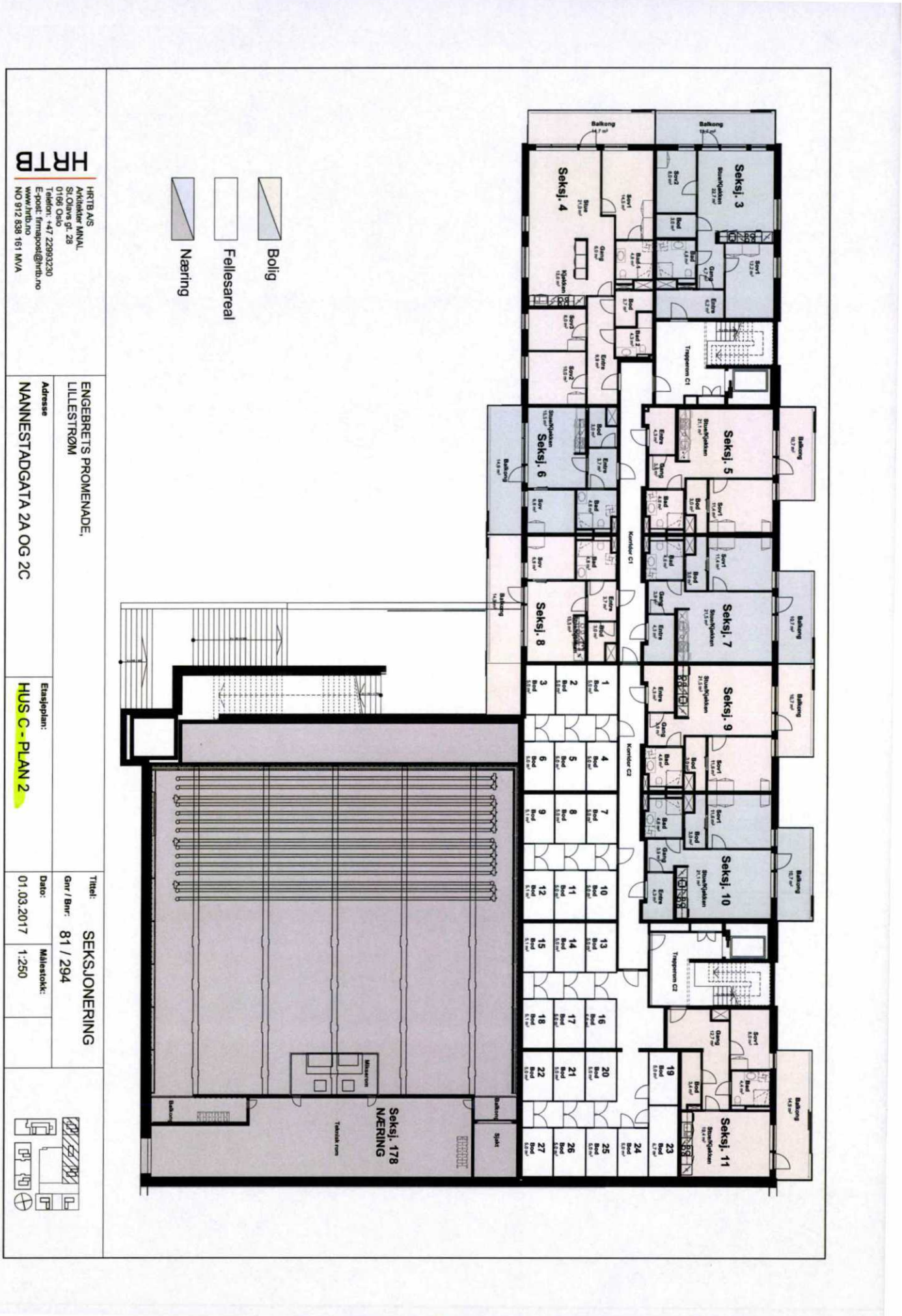

HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Adresse
GJERDRUMSGATA 29 OG 31
Etasjeplan:
HUS B - PLAN 4
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:200
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj.116
Seksj. 117
Seksj. 115
Seksj. 114
Seksj. 113
Seksj. 112
Trapperom B1
Trapperom B2

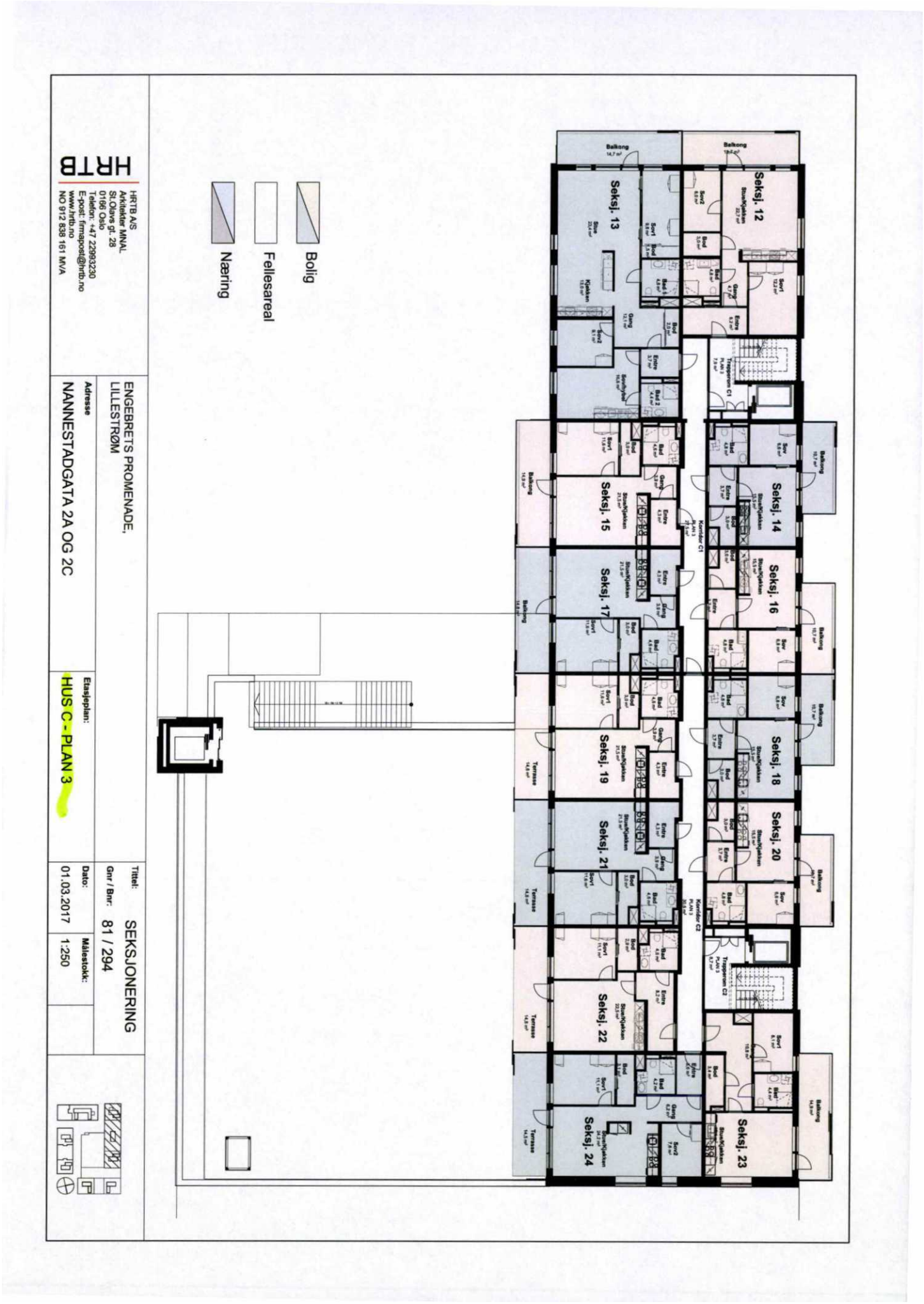

HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Adresse
GJERDRUMSGATA 29 OG 31
Etasjeplan:
HUS B - PLAN 5
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:200
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 121
Seksj. 122
Seksj. 120
Seksj. 119
Seksj. 118

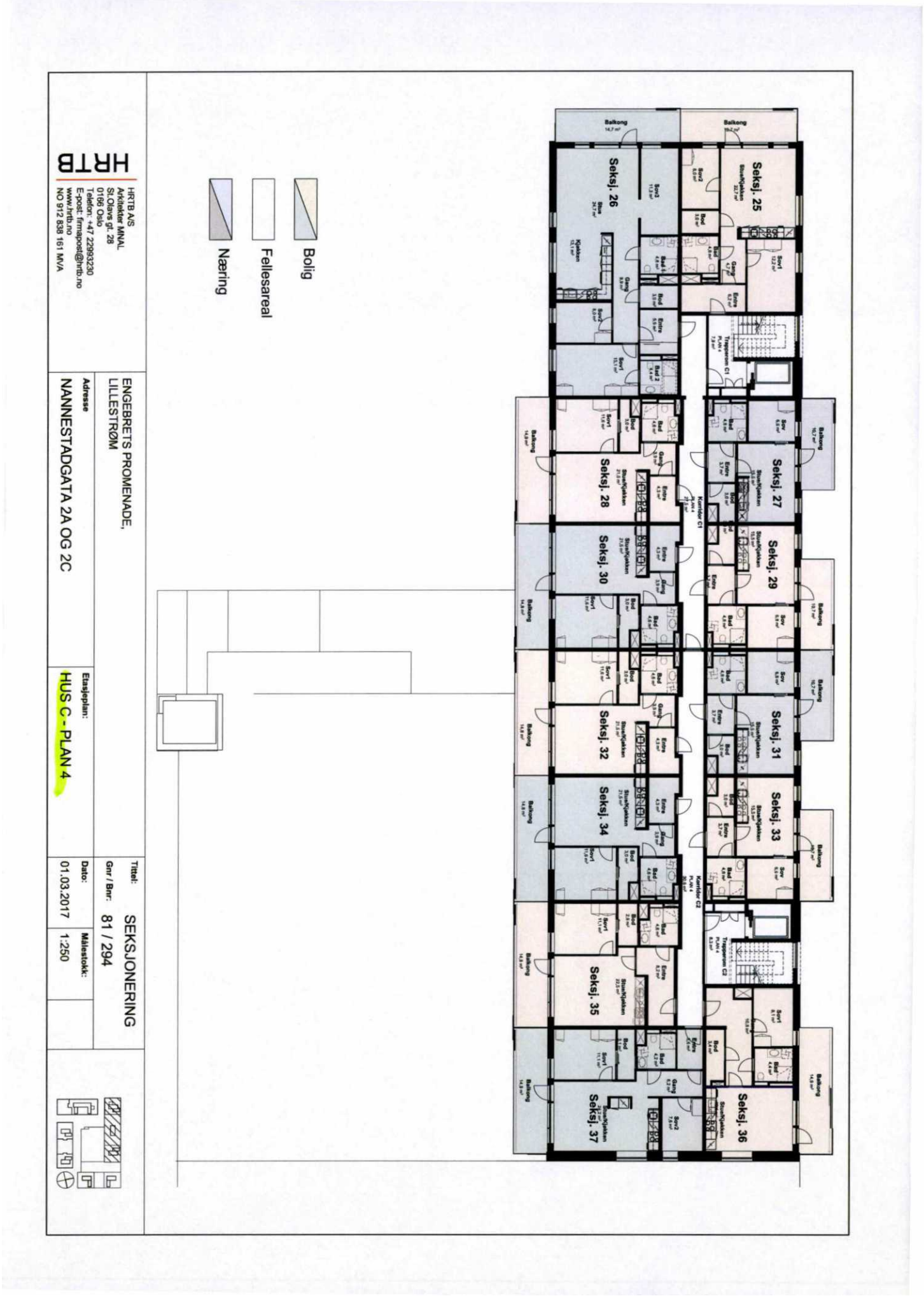

HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22983230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Adresse
GJERDRUMSGATA 29 OG 31
Etasjeplan:
HUS B - PLAN 6
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:200
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 124
Seksj. 123
Privat takterrasse
Balkong
Trapperom B1
Trapperom B2
Stue/Kjøkken
Bad 1
Bad 2
Bod
Sov1
Sov2
Sov3
Gang
Entre
Stue
Kjøkken/Spisestue

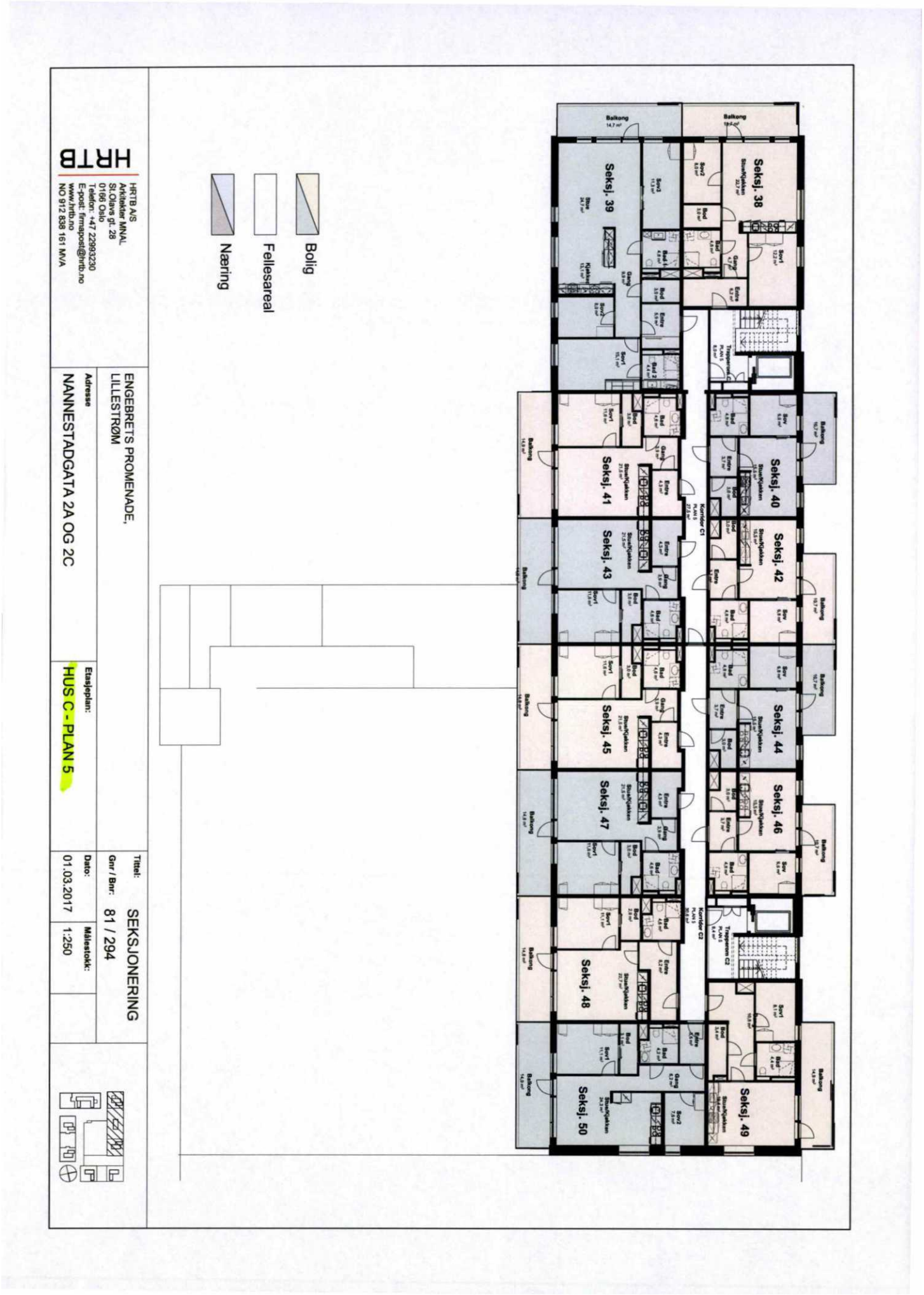

HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Adresse
GJERDRUMSGATA 29 OG 31
Etasjeplan:
HUS B - PLAN 7
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:200
Bolig
Fellesareal
Næring
Trapperom B1
4.1 m²
Teknisk rom B1
28.0 m²
Teknisk rom B2
28.0 m²
Trapperom B2
4.0 m²
Trapp
5.8 m²
Privat terrasse
53.9 m²

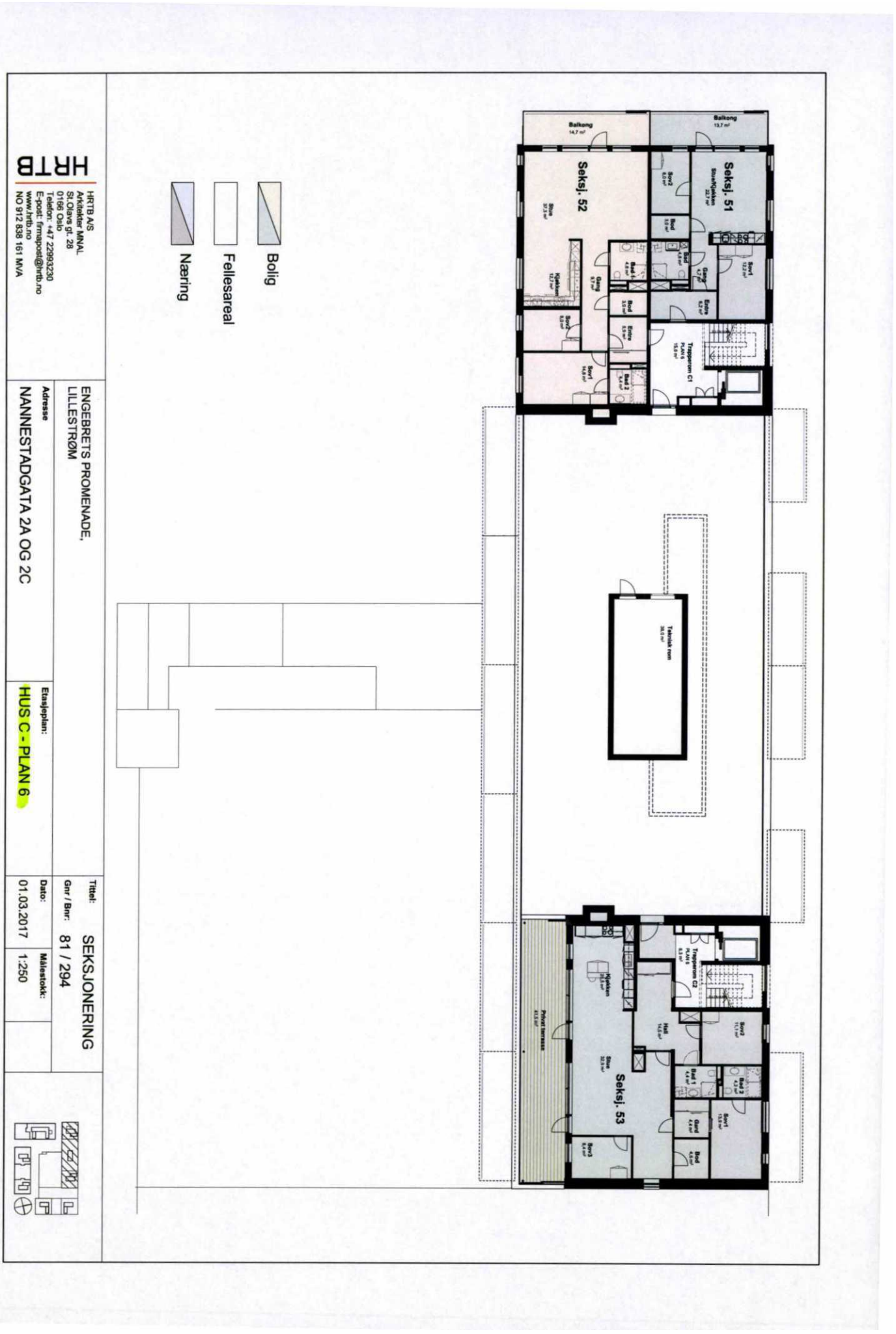

HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE,
LILLESTRØM
Adresse
NANNESTADGATA 2A , 2B OG 2C
Etasjeplan:
HUS C - PLAN 1
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:300
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 1
Seksj. 2
Seksj. 177
NÆRING
Seksj. 178
NÆRING

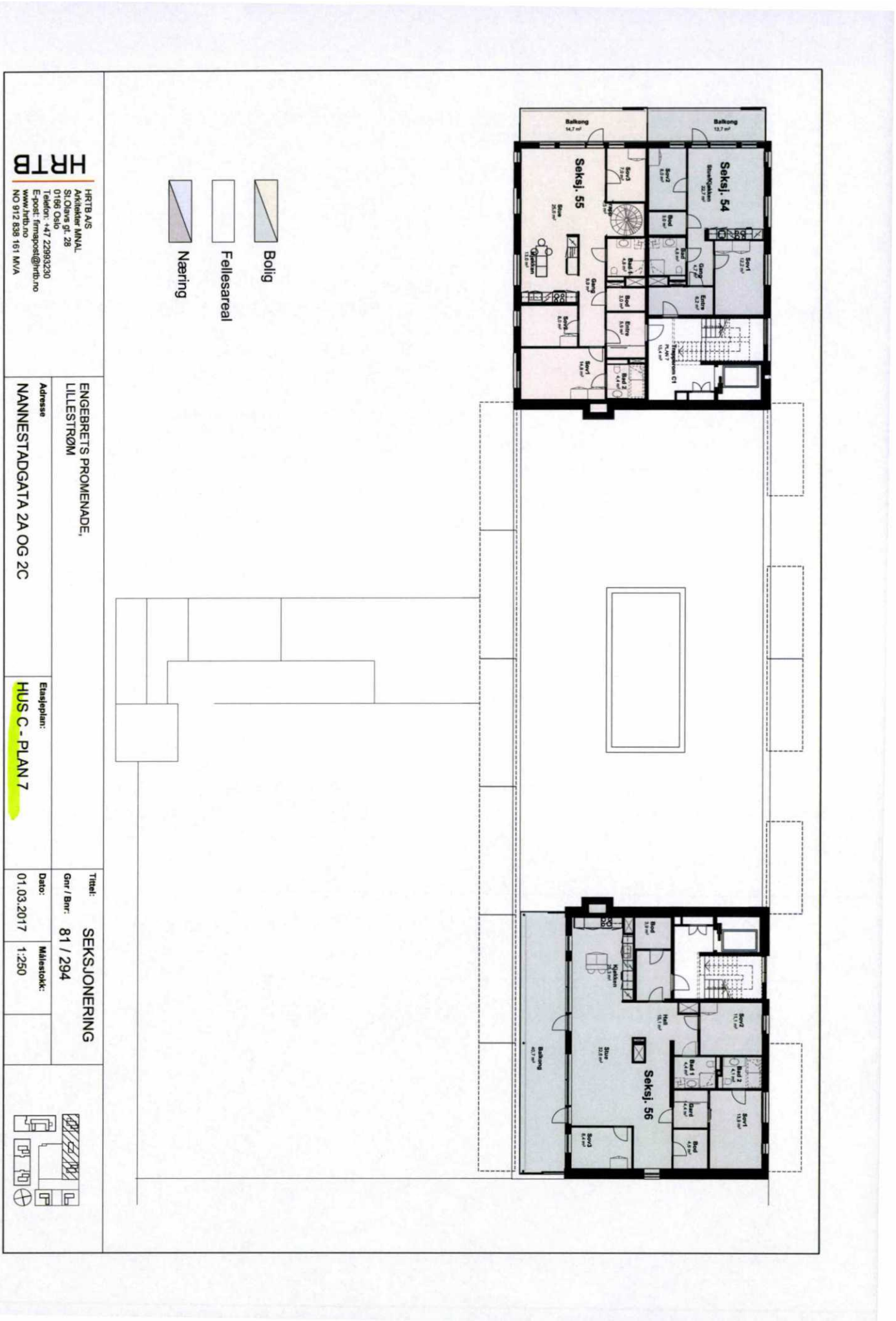

Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 3
Seksj. 4
Seksj. 5
Seksj. 6
Seksj. 7
Seksj. 8
Seksj. 9
Seksj. 10
Seksj. 11
Seksj. 178
NÆRING
Trapperom C1
Trapperom C2
Kontor C1
Kontor C2
Balkong
Bod
Gang
Entre
Stue/Kjøkken
Soverom
Bad
Kjøkken
Tekniske rom
Sjakt
HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Adresse
NANNESTADGATA 2A OG 2C
Etasjeplan:
HUS C - PLAN 2
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:250

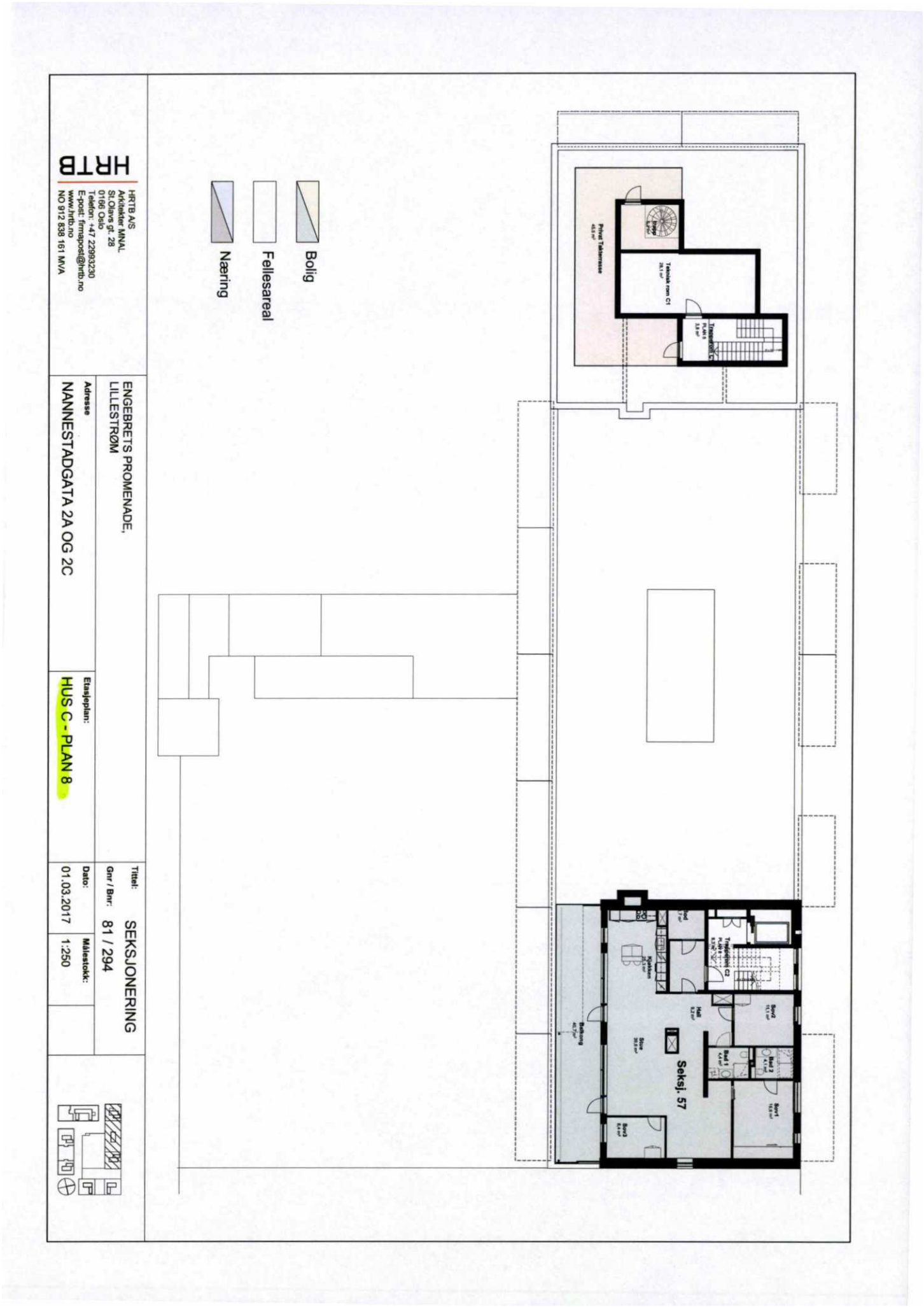

Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 12
Seksj. 13
Seksj. 14
Seksj. 15
Seksj. 16
Seksj. 17
Seksj. 18
Seksj. 19
Seksj. 20
Seksj. 21
Seksj. 22
Seksj. 23
Seksj. 24
HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Adresse
NANNESTADGATA 2A OG 2C
Etasjeplan:
HUS C - PLAN 3
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:250

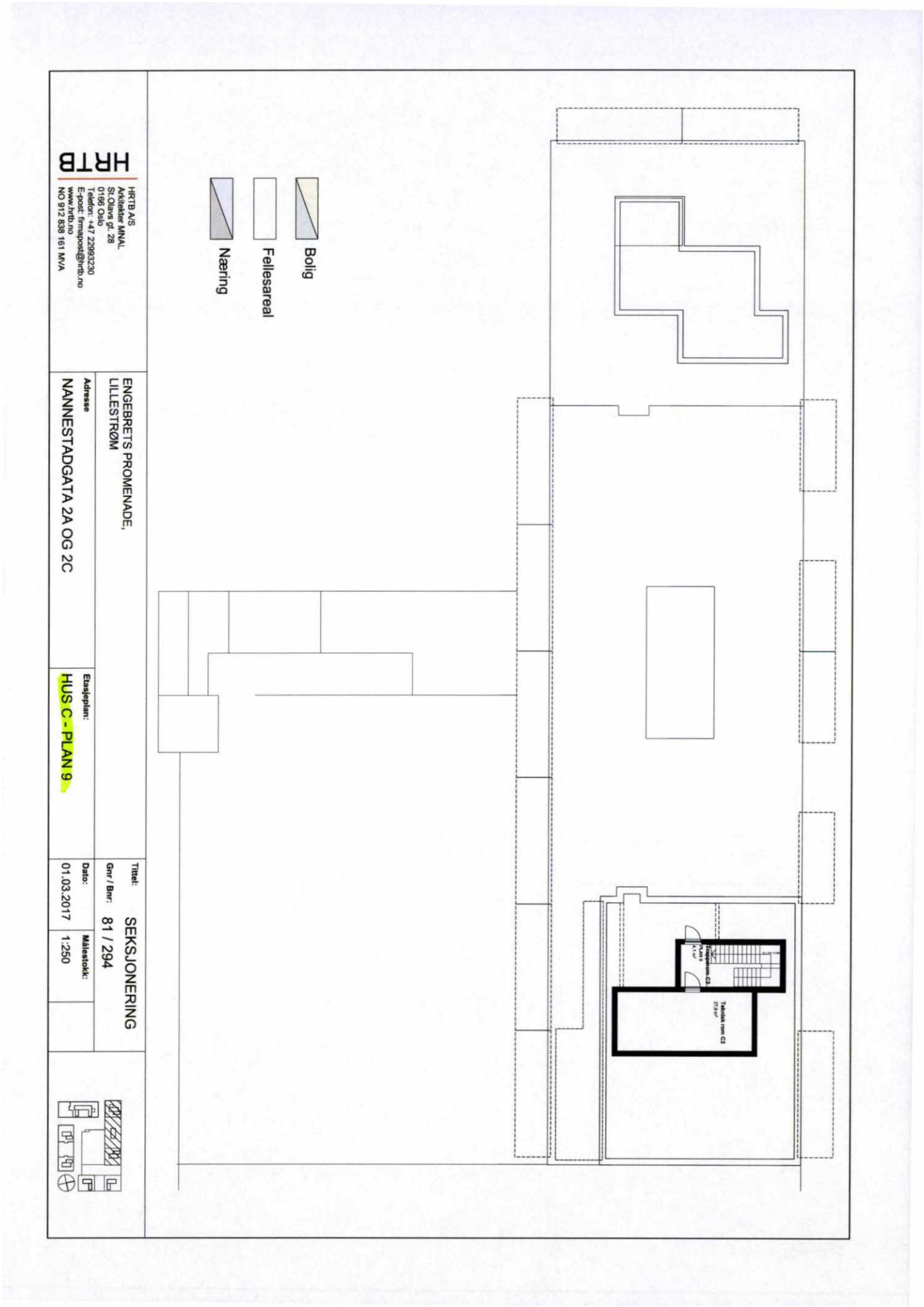

Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 25
Seksj. 26
Seksj. 27
Seksj. 28
Seksj. 29
Seksj. 30
Seksj. 31
Seksj. 32
Seksj. 33
Seksj. 34
Seksj. 35
Seksj. 36
Seksj. 37
Balkong
Kontrollør C1
Kontrollør C2
HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Adresse
NANNESTADGATA 2A OG 2C
Etasjeplan:
HUS C - PLAN 4
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:250

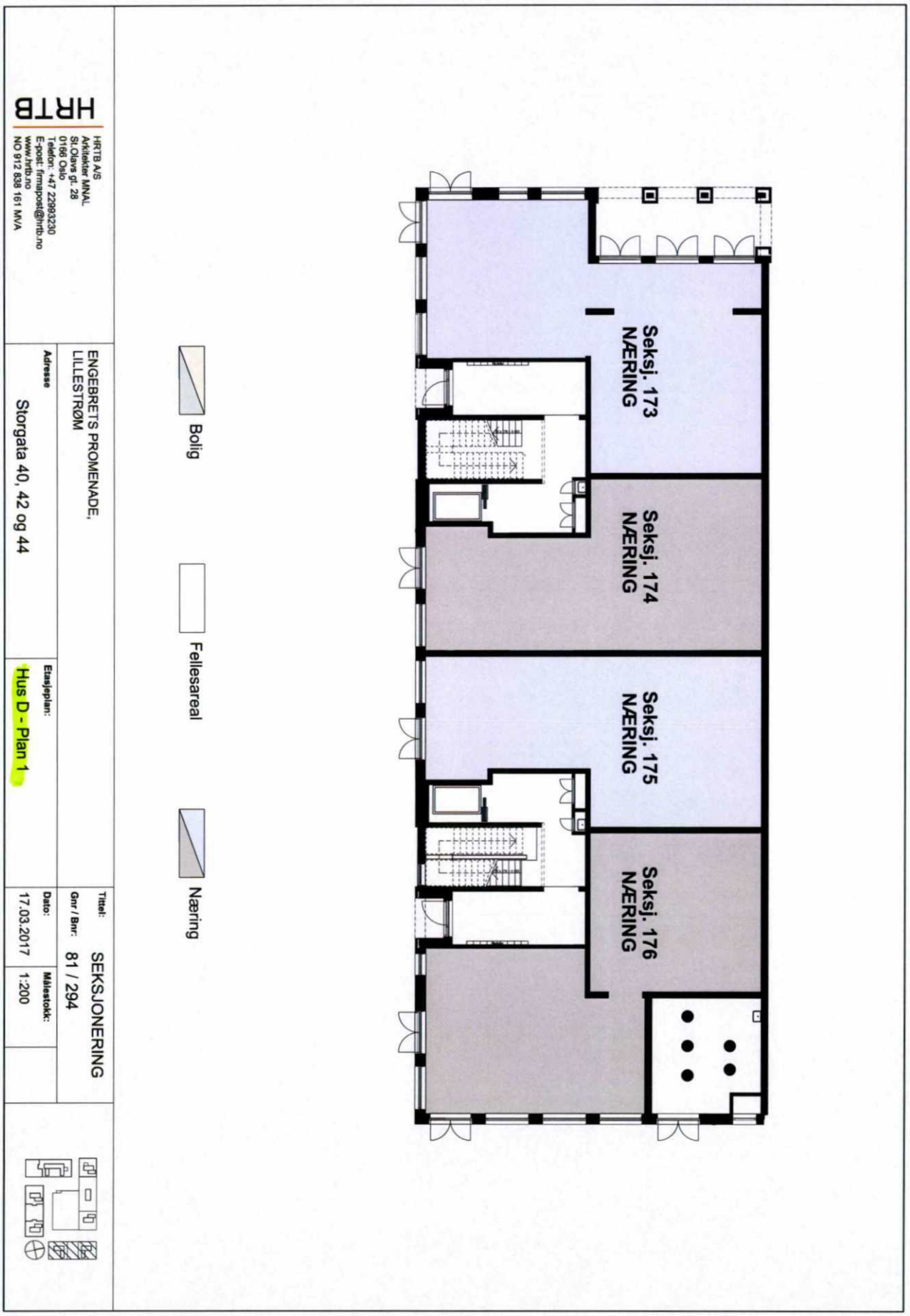

Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 38
Seksj. 39
Seksj. 40
Seksj. 41
Seksj. 42
Seksj. 43
Seksj. 44
Seksj. 45
Seksj. 46
Seksj. 47
Seksj. 48
Seksj. 49
Seksj. 50
Balkong
Kontor C1
Kontor C2
Trapperom C1
Trapperom C2
HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Adresse
NANNESTADGATA 2A OG 2C
Etasjeplan:
HUS C - PLAN 5
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:250

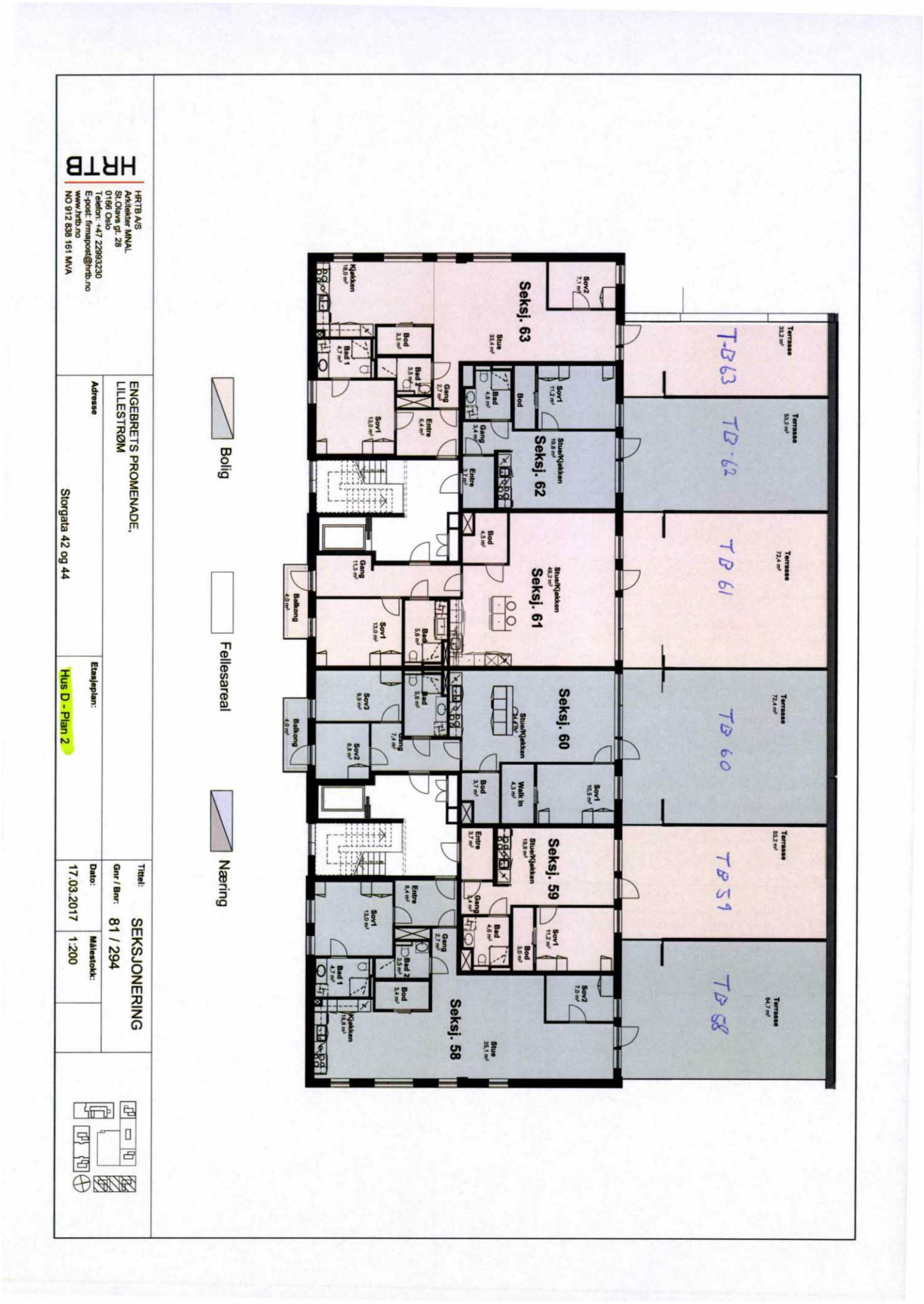

Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 51
Seksj. 52
Seksj. 53
Balkong
Balkong
Teknisk rom
Trapperom C1
Trapperom C2
HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
Tittel:
SEKSJONERING
ENGEBRETS PROMENADE,
LILLESTRØM
Gnr / Bnr:
81 / 294
Adresse
NANNESTADGATA 2A OG 2C
Etasjeplan:
HUS C - PLAN 6
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:250

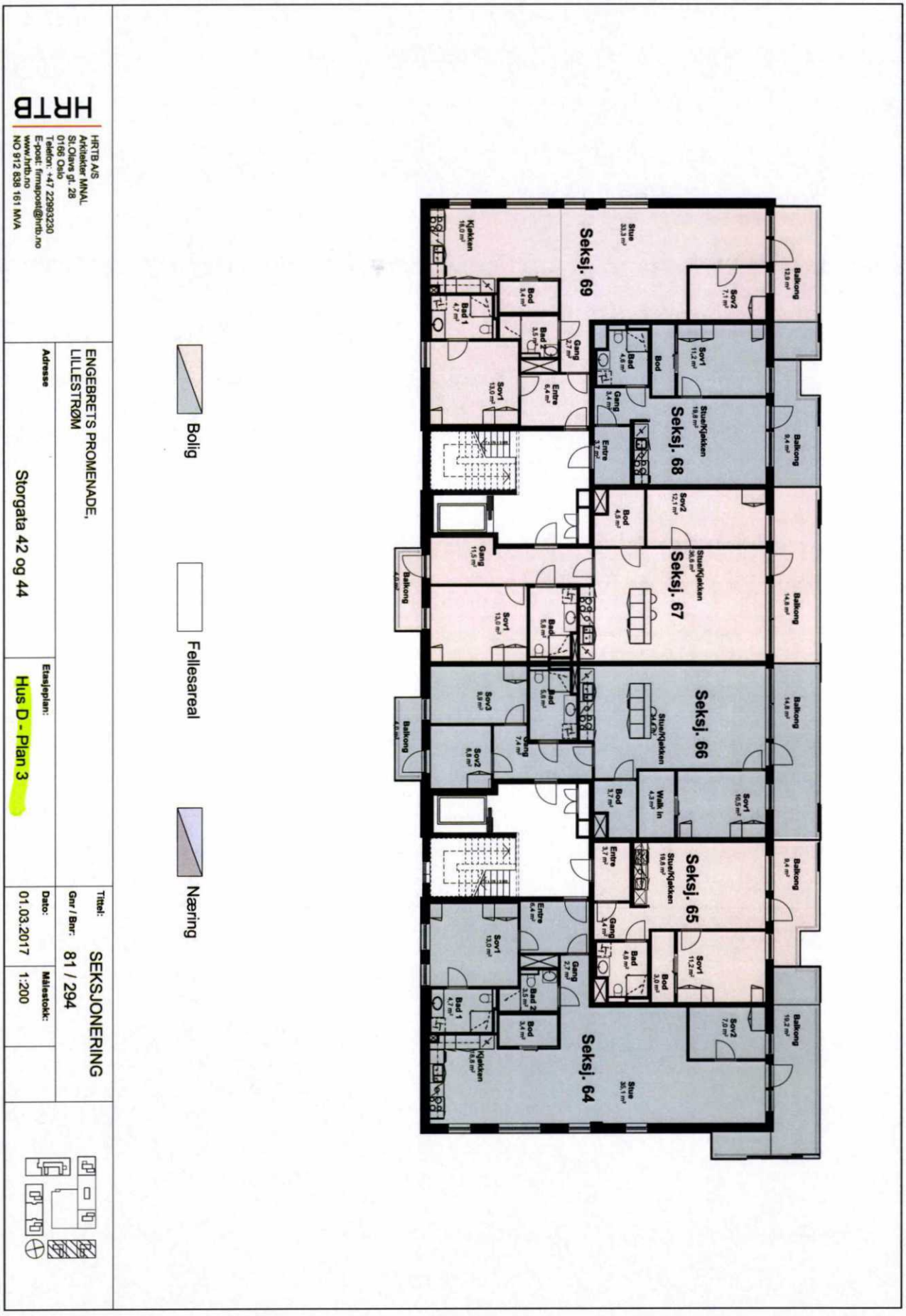

HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
Bolig
Fellesareal
Næring
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Adresse
NANNESTADGATA 2A OG 2C
Etasjeplan:
HUS C - PLAN 7
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:250
Seksj. 54
Seksj. 55
Seksj. 56
Balkong
Stue
Kjøkken
Gang
Bad
Entre
Soverom
Hall

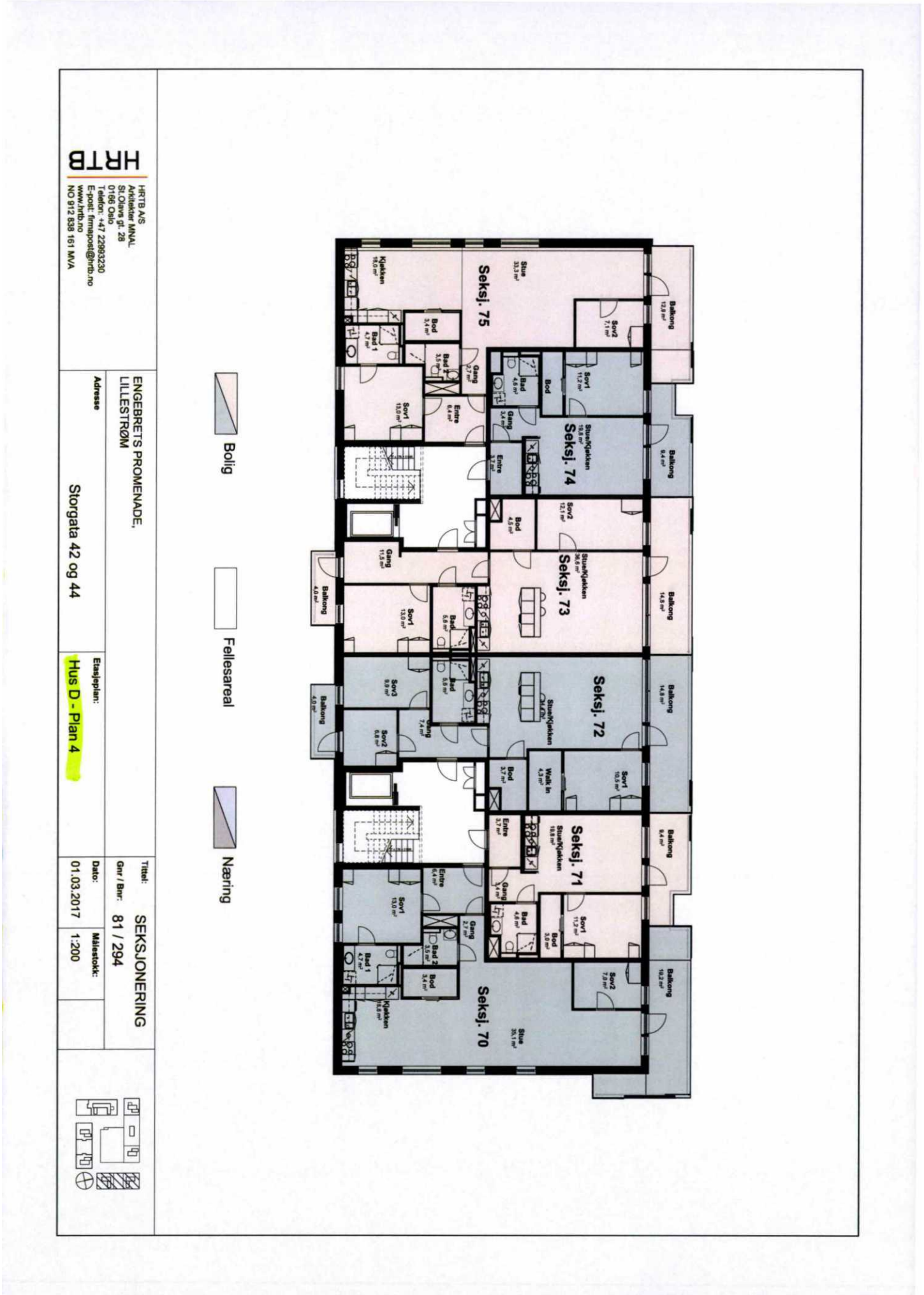

HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
Bolig
Fellesareal
Næring
Privat Takterrasse
Takhiskk rom C1
Seksj. 57
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Adresse
NANNESTADGATA 2A OG 2C
Etasjeplan:
HUS C - PLAN 8
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:250

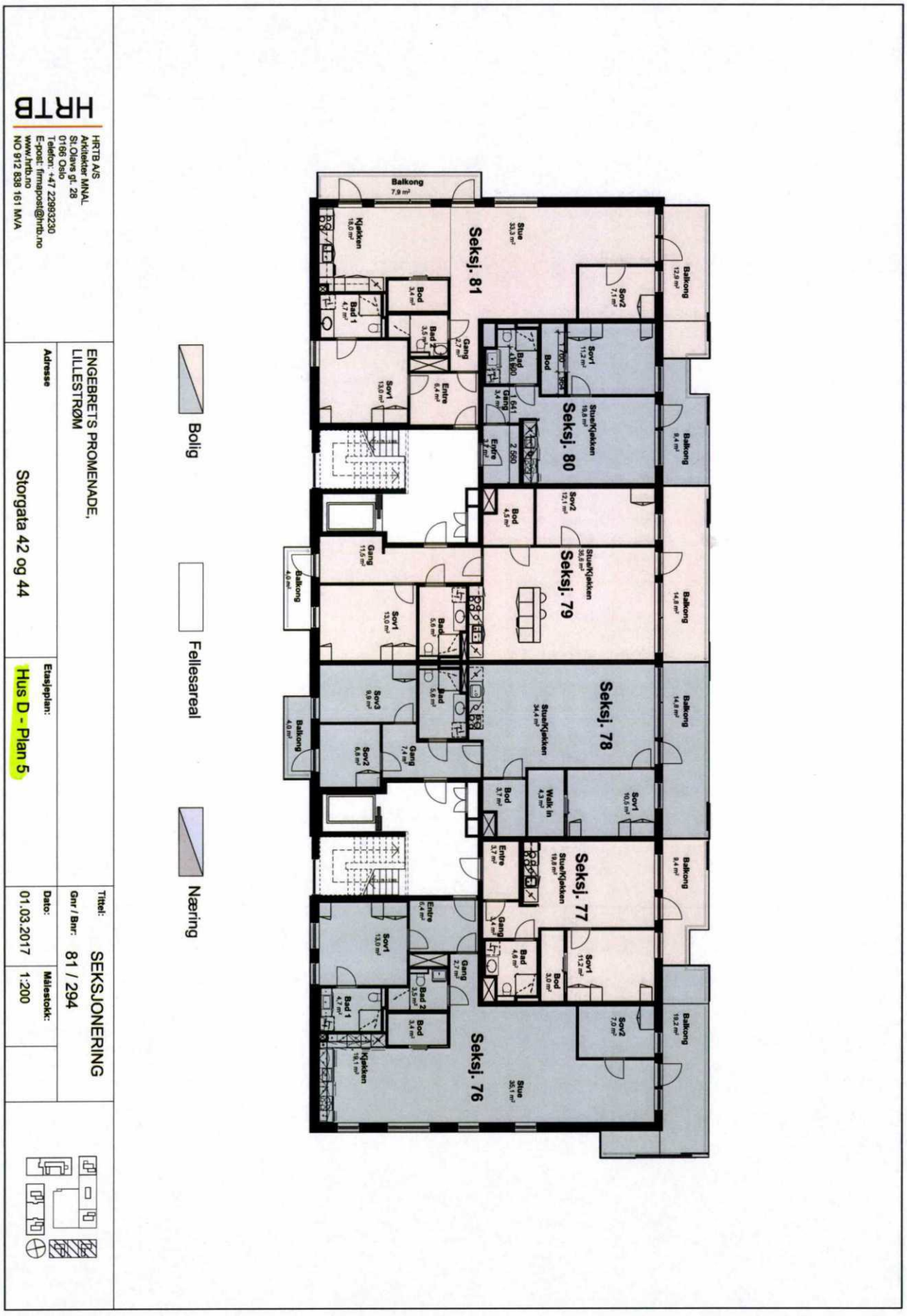

HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
Bolig
Fellesareal
Næring
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Adresse
NANNESTADGATA 2A OG 2C
Etasjeplan:
HUS C - PLAN 9
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:250

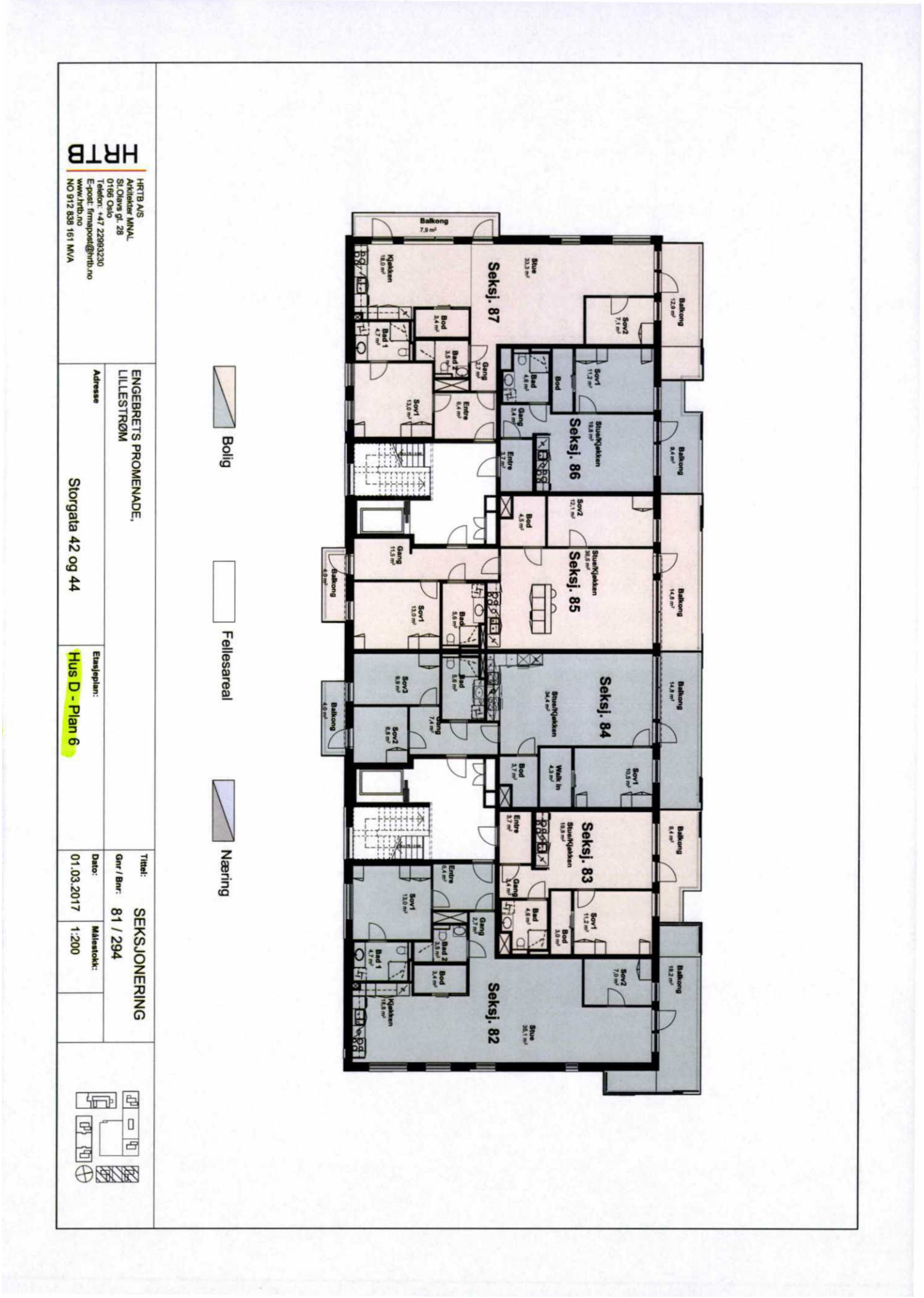

HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Adresse
Storgata 40, 42 og 44
Etasjeplan:
Hus D - Plan 1
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
17.03.2017
Målestokk:
1:200
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 173 NÆRING
Seksj. 174 NÆRING
Seksj. 175 NÆRING
Seksj. 176 NÆRING

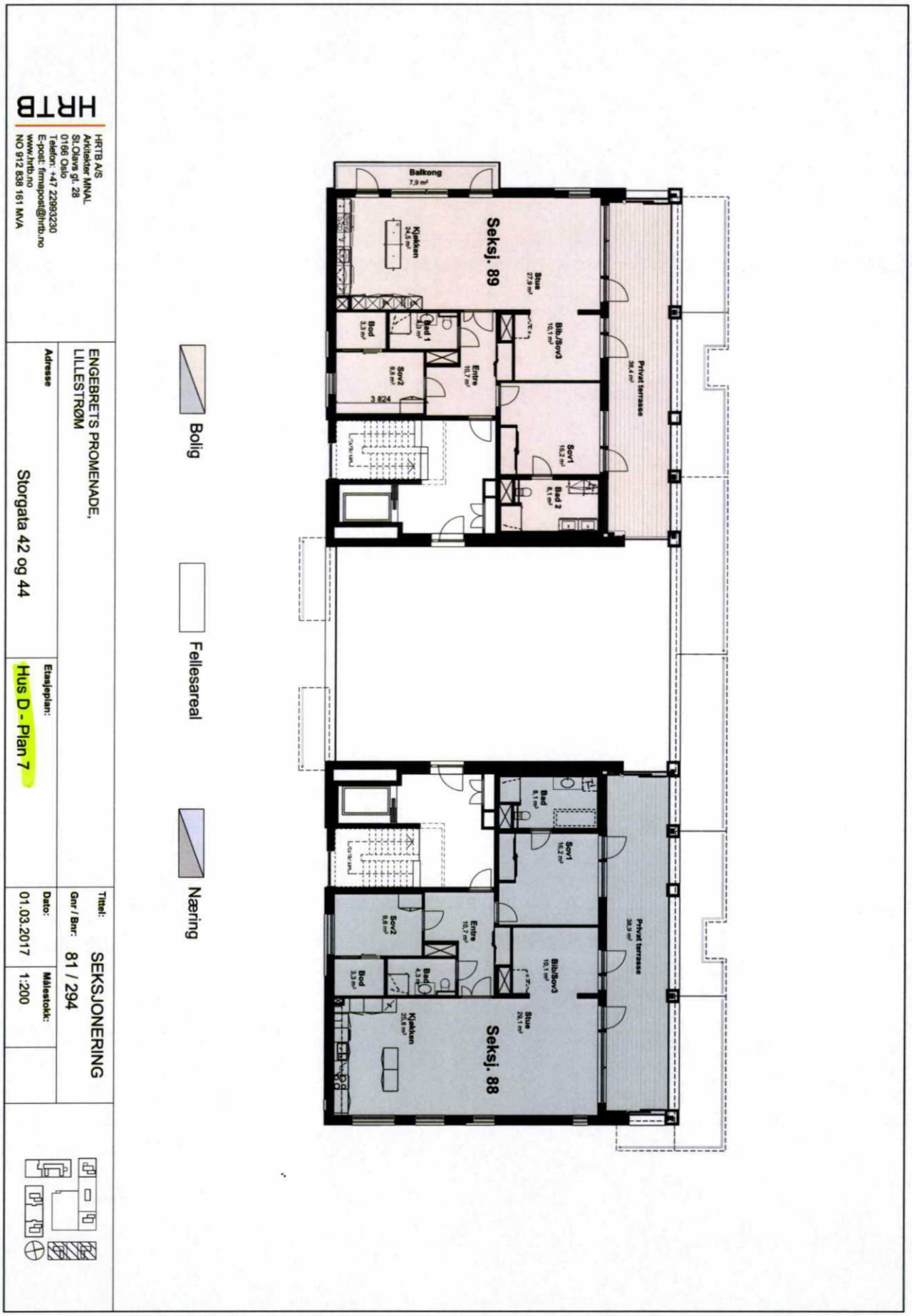

HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Adresse
Storgata 42 og 44
Etasjeplan:
Hus D - Plan 2
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
17.03.2017
Målestokk:
1:200
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 63
Seksj. 62
Seksj. 61
Seksj. 60
Seksj. 59
Seksj. 58
T-B63
TB 62
TB 61
TB 60
TB 59
TB 58

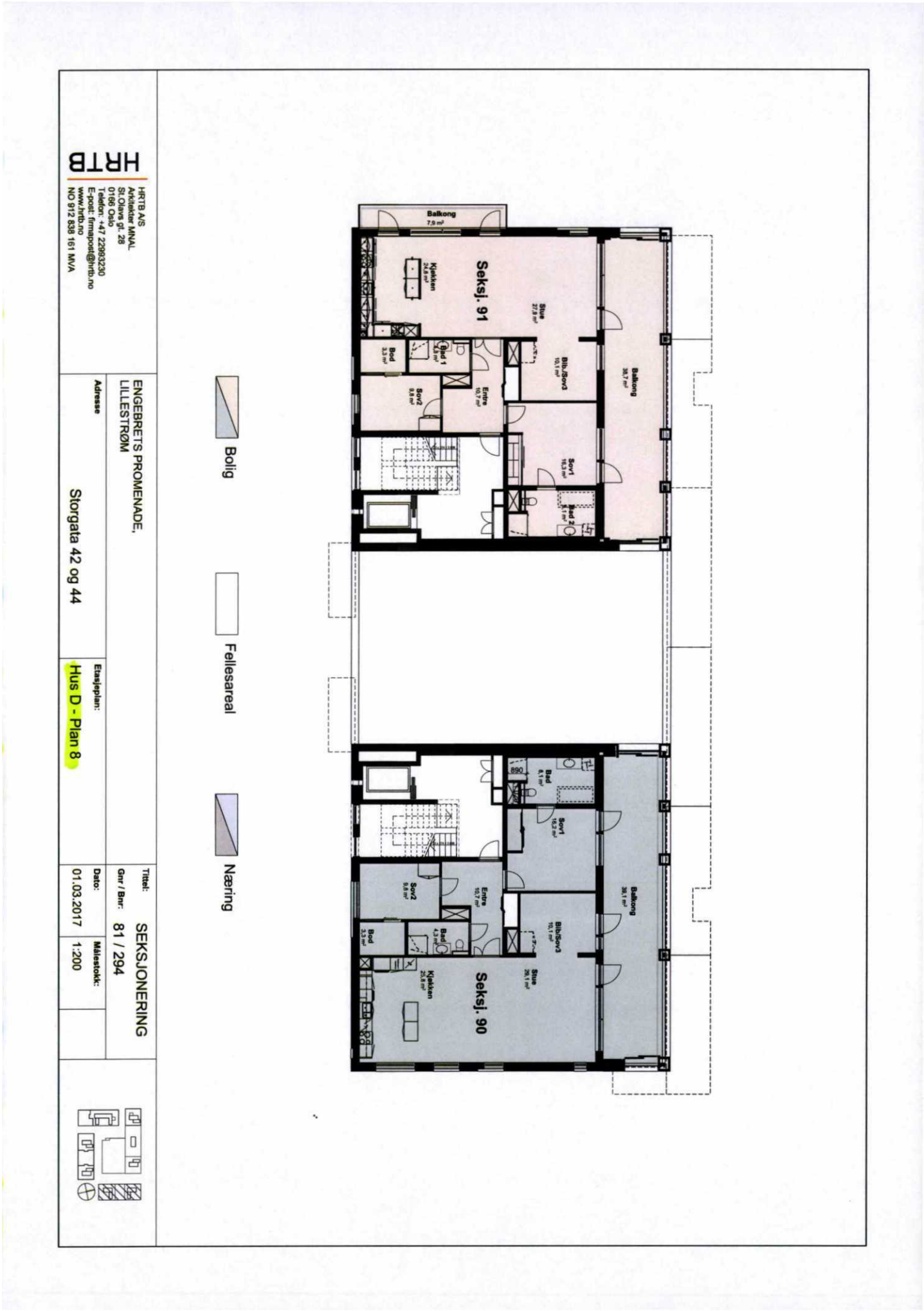

HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Adresse
Storgata 42 og 44
Etasjeplan:
Hus D - Plan 3
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:200
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 69
Seksj. 68
Seksj. 67
Seksj. 66
Seksj. 65
Seksj. 64

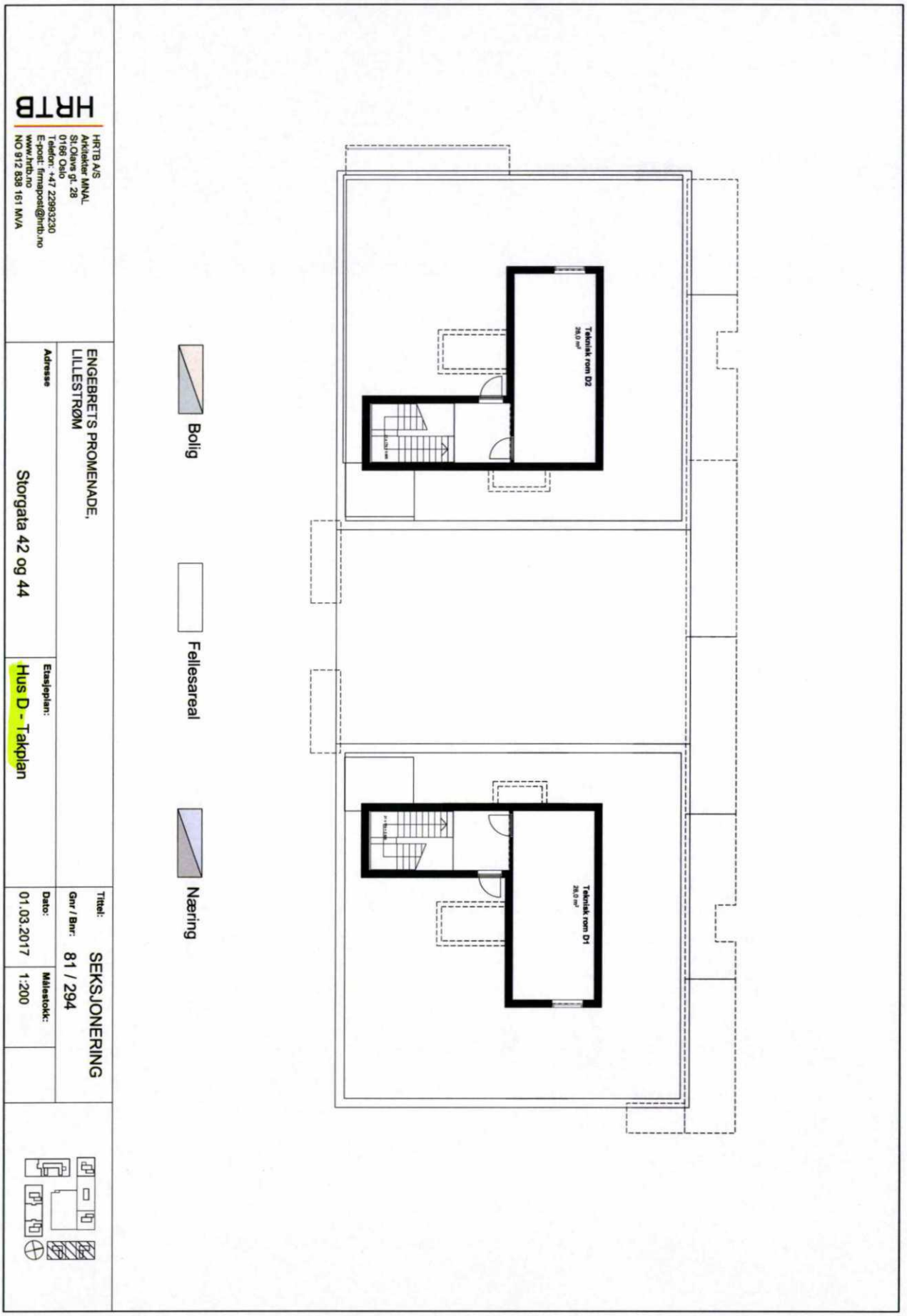

HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Adresse
Storgata 42 og 44
Etasjeplan:
Hus D - Plan 4
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:200
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 75
Seksj. 74
Seksj. 73
Seksj. 72
Seksj. 71
Seksj. 70


HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Adresse
Storgata 42 og 44
Etasjeplan:
Hus D - Plan 5
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:200
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 81
Seksj. 80
Seksj. 79
Seksj. 78
Seksj. 77
Seksj. 76


HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Adresse
Storgata 42 og 44
Etasjeplan:
Hus D - Plan 6
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:200
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 87
Seksj. 86
Seksj. 85
Seksj. 84
Seksj. 83
Seksj. 82
Balkong
Stue
Kjøkken
Bod
Bad 1
Bad 2
Gang
Entre
Sov1
Sov2
Sov3
Stue/Kjøkken
Walk in


HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Adresse
Storgata 42 og 44
Etasjeplan:
Hus D - Plan 7
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:200
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 89
Seksj. 88
Balkong
Kjøkken
Stue
Bad
Bad 1
Bad 2
Sov1
Sov2
Bib./Sov3
Entre
Privat terrasse


HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Adresse
Storgata 42 og 44
Etasjeplan:
Hus D - Plan 8
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:200
Bolig
Fellesareal
Næring
Seksj. 91
Seksj. 90
Balkong
Stue
Kjøkken
Bad
Bod
Sov1
Sov2
Entre
Bib./Sov3


HRTB
HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 838 161 MVA
ENGEBRETS PROMENADE, LILLESTRØM
Adresse
Storgata 42 og 44
Etasjeplan:
Hus D - Takplan
Tittel:
SEKSJONERING
Gnr / Bnr:
81 / 294
Dato:
01.03.2017
Målestokk:
1:200
Bolig
Fellesareal
Næring
Teknisk rom D2
Teknisk rom D1

Lillestrøm kommune
Byggesak by

TM BYGGTEK AS
Gjesdalvegen 429
4334 ÅLGÅRD

Vår ref.:
BYGG-20/00085-7
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
01.06.2020

Nannestadgata 2A og 2C - Storgata 42 og 44 - Gjerdrumsgate 25 - 27 - 29 - 31 - Ferdigattest - Innglassing av balkonger

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 294 / 0 / 0
Ansvarlig søker:	TM BYGGTEK AS
Tiltakshaver:	SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE
Tiltaket gjelder:	Innglassing av ytterligere én balkong

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for tiltaket.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 4.5.20. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Vilkår
Vedtaket har følgende vilkår:

Det vises til vilkår som fremkommer av tillatelse gitt av 4.5.20: Det nå omsøkte tiltaket omhandler utelukkende glasslameller som er transparente og som oppføres i klart glass. Dette er også en forutsetting for den tillatelsen som er gitt.

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

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

Saksbehandling med begrunnelse for vedtak

Tidligere vedtak av betydning for saken:

Det vises til tidligere vedtak av betydning for søknaden, saksnr. 2014/9606 og saksnr. 2019/11367.
Det vises til DS 19/762, datert 10.9.19.

Det vises til BYGG-20/00085-5, endringstillatelse, innglassing av balkonger, datert 4.5.20.

Ansvar

Gjennomføringsplan versjon nr. 2, datert 13.5.20, viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

Andre opplysninger

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

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

Med hilsen

Hanne Kristin Reitan Hermansen
Seksjonsleder
hannekristinreitan.hermansen@lillestrom.kommune.no

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
SAMEIET ENGEBRETS PROMENADE

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Eiendomsskatt

Produsert: 16.09.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	294	Festenr.	0	Seksjonsnr.	35
Hovedadresse	Nannestadgata 2C								

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

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

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

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

519

Reguleringsbestemmelser for Kvartal 36 - Folkets hus - Lillestrøm

Kvartalet avgrenses av Storgata, Gjerdrumsgata, Engebret Wessels gate og Nannestadgata.

§ 1 Hensikt

Planens hensikt er å regulere kvartal 36 til kombinert bebyggelse med bolig, forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, bevertning, parkering, gangvei og torg, samt å regulere deler av omkringliggende arealer til kjøreveg, fortau og parkeringsplasser.

§ 2 Fellesbestemmelser

§ 2.1 Utforming

For bebyggelse og utearealer skal det tilstrebes høy kvalitet i arkitektonisk utforming, detaljering og materialbruk. Materialvalg skal være av langvarig vedlikeholdskvalitet. Bebyggelse skal oppføres uten svalganger.

På gateplan skal bygninger utformes med aktive fasader hvor det tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner. Fasade mot gate, der funksjon ikke er bolig, skal være åpne med glass som hovedmateriale.

Takene skal vurderes som en del av byens taklandskap og behandles som en del av tiltakets samlede arkitektoniske uttrykk. Tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg skal integreres i den arkitektoniske utformingen.

Arealer i underetasje skal bygges på en slik måte at de tåler å bli satt under vann. Elektriske/tekniske installasjoner skal anlegges flomsikkert.

Det skal være et offentlig tilgjengelig gangareal gjennom kvartalet, fra areal regulert til offentlig torg til Engebret Wessels gate. Gangarealet skal ha en minimumsbredde på 2,4 meter. Reguleringskartets viste plassering av gangveg kan justeres innenfor felt F1-F4.

§ 2.2 Utomhusplan og estetikk

Det skal innsendes utomhusplan som blant annet viser leke- og oppholdsarealer, gangveier, sykkelparkering, overvannshåndtering, beplantning, belysning og møblering av fellesarealer, samt et formingsprogram som gir en beskrivelse og samlet vurdering av kvaliteten og estetikken i prosjektet, jf. § 2.1.

§ 2.3 Krav til uteoppholdsareal

Alle leiligheter på 2 rom eller mer skal ha privat uteoppholdsareal. Det avsettes og opparbeides minimum 20 m^2 uteoppholdsareal pr. leilighet på 2 rom eller mer, hvorav 10 m^2 kan være på balkong. Felles uteoppholdsareal kan plasseres på tak.

§ 2.4 Boligbebyggelse

Det er tillatt med boligformål fra 2. etasje og oppover.
Det er tillatt med boligformål i 1. etasje i felt F3 og F4 og oppover.
Dersom det bygges for boligformål i 1. etasje i felt F3 og F4, eller i 2. etasje mot

Storgata, skal det bygges med en høyde som på senere tidspunkt kan la seg bruksendre til forretning (1. etg.)/ kontor/ offentlig og privat tjenesteyting/ bevertning.

Maksimalt 35 % av boenhetene skal være på mellom 35 og 50 m^2 BRA. Minst 40 % av boenhetene skal være på mer enn 80 m^2 BRA, av disse kan maksimalt 20 % bygges med utleieenhet. Utleieenheten kan være maksimum 20 m^2 BRA. Selvstendige boenheter på under 35 m^2 BRA tillates ikke.

§ 2.5 Plassering
Bebyggelsen skal plasseres i byggelinje, som samsvarer med formålsgrense mot gate. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser mot gårdsrom og innenfor byggegrenser angitt med forskjellige cotehøyder på plankartet. Det tillates et avvik fra byggegrense på inntil 5 meter innenfor felt F1-F4. Det tillates et avvik på inntil 5 meter fra formålsgrensen som skiller F1/F2 og F3/F4. Det tillates inntrukne partier i første etasje for å skape en rytme og variasjon mot offentlige gater.

Balkonger og karnapper kan mot gaten utkrages maksimum 2,0 meter over byggegrense. Balkonger og karnapper kan krages ut over byggegrense mot gårdsrom.

Kjeller i inntil 2 etasjer under terreng skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankart for vertikalnivå under grunnen.

§ 2.6 Støy
Støyvernet skal tilfredsstille støyretningslinjen T-1442/12: Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging.

Bygninger med støyfølsomt bruksformål kan lokaliseres i område med inntil 70 dB veitrafikkstøy og L_{den} 73 dB jernbanestøy forutsatt at følgende tilleggskrav oppfylles:

- Alle boenheter får minst et oppholdsrom og et soverom ut mot en stille side (fasadestøy under grensene for gul sone).

Støynivå på uteoppholdsareal skal tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 3 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012.
Boligenes innendørs støynivå skal tilfredsstille kravene i byggteknisk forskrift / NS8175 klasse C.

Støy i anleggsperioden skal ikke overskride støygrensene i tabell 4 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2012.

§ 2.7 Parkering, sykkelparkering, avkjørsel og varelevering
Bilparkering for boliger skal etableres i parkeringsanlegg under terreng. Boder og tekniske rom tillates plassert i parkeringsanlegget. Det avsettes plass for kantparkering i parkeringslomme i Nannestadgata og Gjerdrumsgata.

Parkering skal opparbeides i henhold til følgende maksimumskrav:

Bolig:	0,7 plass/ bolig
Forretning:	1,0 plass/ 100 m^2 BRA
Kontor:	0,7 plass/ 100 m^2 BRA
Offentlig og privat tjenesteyting:	0,5 plass/ enhet jf. kommuneplanens bestemmelser

Bevertning: 0 plass/ sitteplass

Minimum 5 % av bilplassene, dog ikke færre enn 2 plasser, skal etableres for personer med funksjonsnedsettelse.
Minimum 10 % av bilplassene skal etableres med strømuttak.

Det skal opparbeides sykkelparkeringsplasser etter den til enhver tid gjeldende norm. Sykkelparkering for bolig/ansatte skal etableres innendørs/i parkeringsanlegg, for øvrige formål skal det etableres nær inngangsparti, fortrinnsvis under tak.

Varelevering skal etableres i parkeringsanlegg.

Kvartalet skal ha adkomst for varelevering, avfallshåndtering og parkering fra Nannestadgata. Nøyaktig plassering av adkomst avklares i detaljprosjekt.

§ 2.8 Overvannshåndtering
Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. Det skal redegjøres for behandling av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann for hele planområdet.

§ 2.9 Fjernvarme
Byggverk som oppføres innenfor områder som omfattes av konsesjon gitt etter energiloven, skal tilknyttes fjernvarmeanlegget. De til enhver tid gjeldende retningslinjer for bruk av fjernvarme skal legges til grunn. Tiltakshaver kan anvende alternative energikilder dersom det dokumenteres at bruk av disse energimessig og miljømessig er bedre enn fjernvarme.

§ 2.10 Renovasjon
Avfallsløsning skal være avfallssug. Dersom mobilt anlegg skal papirløsning håndteres i bygg.

§ 2.11 Geotekniske undersøkelser
Geoteknisk data- og vurderingsrapport 13-223 nr. 1, datert Løvlien georåd, skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering.

§ 2.12 Miljøtekniske undersøkelser
Rapporten Miljøteknisk grunnundersøkelse Storgata 46, Lillestrøm Skedsmo kommune (rapport nr.: 172180-1), datert SWECO 12.11.12, skal legges til grunn for videre detaljering og prosjektering.

§ 3 Arealformål PBL § 12-5, 1.-6. ledd

3.1 Arealformål
Bebyggelse og anlegg:

- Kombinert bebyggelse og anleggsformål F1 - F4 – bolig/forretning/kontor/offentlig og privat tjenesteyting (undervisning, forsamlingslokale, administrasjon, kultur, helse og mosjon), bevertning.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur:

- Kjøreveg, offentlig

- Fortau, offentlig
- Torg, offentlig
- Gangveg, offentlig
- Parkeringsanlegg
- Parkeringsplasser, offentlig

3.2 Utnyttelse og høyder
Tillatt bruksareal for kvartalet skal ikke overskride BRA= 18.000 m².
Det skal ikke beregnes BRA for teoretiske plan, for balkonger, innglassede balkonger eller for kjelleretasjer.
Tillatt gesimshøyde er vist på plankart. Tekniske takoppbygg tillates inntil 3 meter over maksimum gesimshøyde, og kan utgjøre inntil 15 % av total takflate. Tekniske takoppbygg med unntak av trapp og overbygg over heis skal trekkes 2,5 meter inn fra hovedfasade mot omkringliggende gater. Rekkverk med høyde 1,2 meter tillates oppført over maks gesimshøyde på tak.

§ 4 Rekkefølgebestemmelser, jf § 12-7 nr 10

Før det gis rammetillatelse skal følgende foreligge:

1. Godkjent overordnet plan som viser VA og lokal håndtering av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, jf. § 2.8.
2. Godkjent utomhusplan og formingsprogram, jf. § 2.2. Utomhusplan og formingsprogram skal forelegges Hovedutvalg for tekniske tjenester.
3. Støyvurdering som dokumenterer at støyforholdene er i varetatt jf. § 2.6.
4. Godkjente detaljerte byggeplaner for vei.

Før første igangsettingstillatelse gis, skal det foreligge:

1. Godkjent byggeplan for VA og lokal håndtering av overvann, både takvann, overflatevann og drensvann, jf. § 2.8.
2. Dokumentasjon av bygg med bevaringsinteresser (Storgata 46 og Nannestadgata 2 a og b) som forutsettes revet.
3. Dokumentasjon på måloppnåelse for støykrav, jf. § 2.6.

Før første brukstillatelse gis skal:

1. Felles uteoppholdsareal, offentlig torg og gangvei være ferdig opparbeidet i hht. godkjent plan jf. § 2.2.

Vedtatt den 10 / 09 20 14
Skedsmo kommunestyre, sak 94
Plansjef



Rev:	Dato:	Justering etter dialogmøte feb 15, HUT juni 15, HUT feb 16, balkonger HUS B, trapperom C2	Tegnet av:	Kontrollert:
B	25.02.2016		TE	TE
A	27.02.2015	Justering etter dialogmøte 04.02.2015	TE	TE

HRTB

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22993230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 836 181 MVA

Tiltakshaver
Lillestrøm By-og Næringsutvikling AS
ENGEBRETS PROMENADE
Storgata 44-46
2000 Lillestrøm

E13

Plan 2. Etasje HUS_ABCD

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
AL	TE	DETALJPROSJEKT	08.12.2014	1:200 i A2	AABCD20-2	B

BIM model ArchiCAD 15 NOR Filplassering: Y:\Prosjekt\Kvartal 366 Prosjektmateriale\E2 ARK\ArchiCad\KV36-ALLE HUS.pln

Oversiktskart

Adresse: **Nannestadgata 2D, 2000 Lillestrøm**
Gnr/Bnr: **3205/81/294/0/35**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 6029 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.09.2026



Matrikkelkart

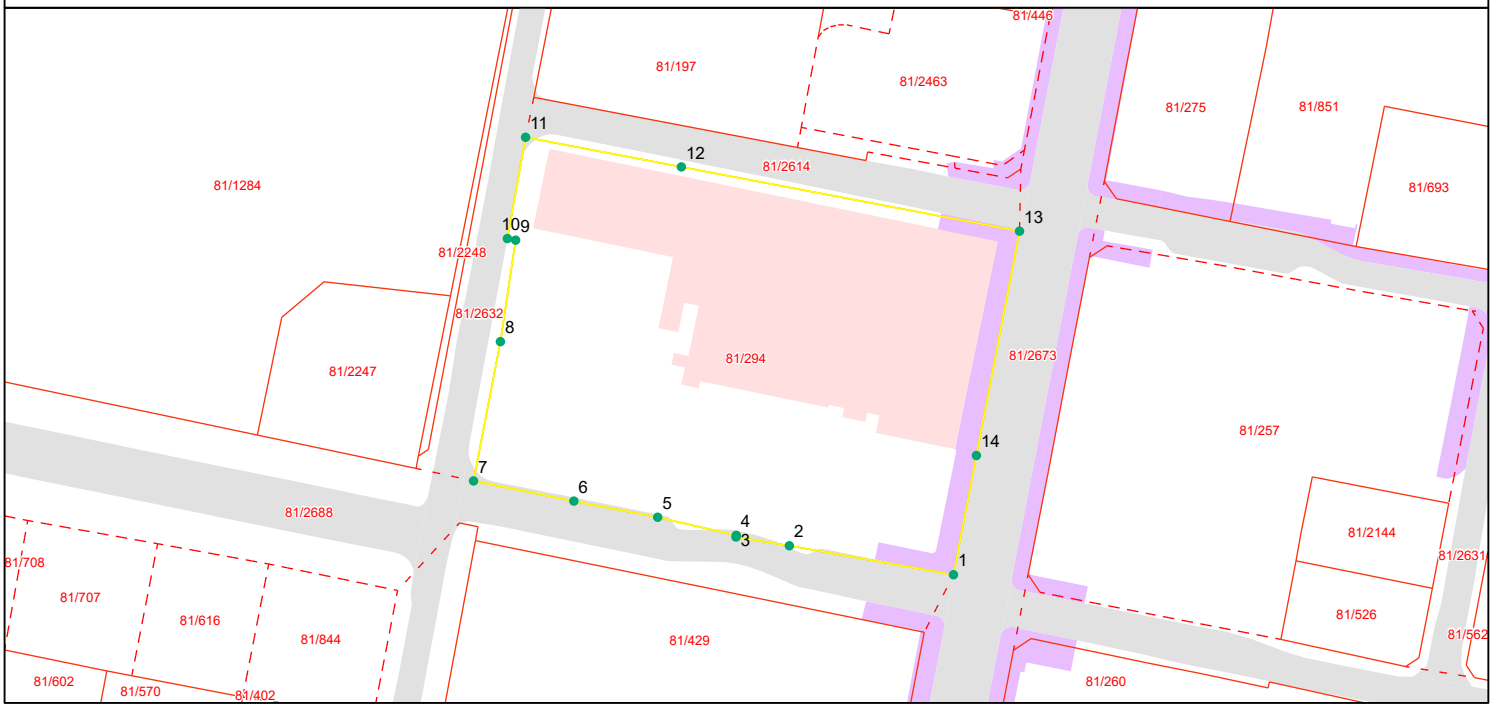
Adresse: **Nannestadgata 2D, 2000 Lillestrøm**
Gnr/Bnr: **3205/81/294/0/35**

Målestokk: 1:1000
Beregnet areal: 6029 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 16.09.2026

N

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

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



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 6029 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6648641.33	614427.17	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	31.13	0
2	6648646.75	614396.53	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	10.1	0
3	6648648.39	614386.57	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	0.31	0
4	6648648.7	614386.62	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	15.06	0
5	6648652.08	614371.95	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	15.95	0
6	6648655.1	614356.3	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	13	19.11	0
7	6648658.87	614337.57	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	26.54	0
8	6648684.92	614342.59	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	19.2	0
9	6648703.9	614345.43	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	1.57	0
10	6648704.2	614343.89	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	19.25	0
11	6648723.14	614347.29	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	29.62	0
12	6648717.6	614376.37	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	64.29	0
13	6648705.58	614439.5	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	42.73	0
14	6648663.63	614431.45	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	22.72	0

1.79/87

Områderegulering Lillestrøm Øst PlanID 505 berører gjeldende plan, se kart og bestemmelser.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR LILLESTRØM SENTRALE OMRÅDE, SKEDSMO KOMMUNE.

ALMINNELIGE BESTEMMELSER

§ 1.

Disse reguleringsbestemmelser er knyttet til "Reguleringsplan for Lillestrøm sentrale område, Skedsmo kommune", i målestokk 1:1000, datert 10.12.85, sist revidert 18.11.86.

§ 2.

Formålet med reguleringsplanen og tilhørende bestemmelser er å legge de byplanmessige forhold til rette for

a) å styre utviklingen av arealbruken i de sentrale områder av Lillestrøm med et detaljplanperspektiv på 10-12 år.

b) å videreutvikle deler av området til et kvalitativt og funksjonsdyktig hovedsentrum for kommunen og regionen,

c) å standardheve i etapper et særpreget og attraktivt sentralområde med hovedformålene næringsvirksomhet, offentlig og privat service samt beboelse,

d) å bedre de trafikkmessige forhold for gående, syklende og kjørende trafikanter samt parkering,

§ 3.

Området innenfor reguleringsplanens begrensningslinjer er for byggeområder m.v. oppdelt i kvartaler merket fra 0 til 39.
Arealbruken innenfor og mellom kvartalene er regulert til nærmere angitte formål i h.t. bygningslovens definisjoner og herværende reguleringsbestemmelser.

I reguleringsplanen er avsatt områder til følgende formål slik definert:

a) Byggeområder for
- boliger
- næringsvirksomhet (forretninger, kontorer, tjenesteytende/servicevirksomheter m.v.)
- industri (inkl, tilhørende lager- og adm. funksjoner m.v.)
- allmennyttige formål
- offentlige bygninger
- blandingsformål som definert på plankart, i beskrivelse og i reg.bestemmelsene § 3 f

- garasjeanlegg/parkeringshus

b) Trafikkområder - herunder kjøregater, sykkelstier, fortau, gågater/gatetun o.l., plasser, torg, parkeringsplasser, av- og påstigningssonerfor busser og taxi, spesielle gangveier/-passasjer for fotgjengere og andretrafikkformål, samtlige definert under ett hovedformål.

c) Friområder - herunder parkformål og anlegg for lek.

d) Spesialområder - områder og bygninger som på grunn av historisk, antikvarisk eller annen kulturell verdi søkes bevart eller videreutviklet i forhold til disse verdier.

e) Andre formål - delformål spesifisert innenfor byggeområdene, angitt under andre bestemmelser på reguleringskartet.

f) Reguleringsformålene i de forskjellige delfelt i kvartalene er som følger, fordelt etter beskrivelsens retningslinjer:

Delfelt	0.1.	Blandingsformål:	Busstasjon/parkeringsanlegg/bensinstasjon/div. service-/næringsvirksomhet.
"	0.2.	Trafikkformål.	Offentlig parkering.
"	1.0.	Trafikkformål.	Offentlig parkering.
"	1.1.	Friområde.	Park,
"	1.2.	Byggeområde.	Bolig/næringsvirksomhet.
"	1.3.	Byggeområde.	Bolig.
"	1.4.	Byggeområde.	Bolig/næringsvirksomhet.
"	1.5.	Spesialområde.	Antikvarisk bevaringsområde, boligbebyggelse.
"	1.6.	Byggeområde.	Bolig/næringsvirksomhet.
"	2.	Spesialområde.	Antikvarisk bevaringsområde, off. formål: kontorbygg.
"	3.1.	Friområde.	Park .
"	3.2.	Spesialområde.	Antikvarisk/kulturhistorisk bevaringsområde off. formål: kino.
"	3.3.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet/bolig.
"	4.1.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	4.2	Byggeområde.	Off. formål: Televerket.
"	5.1.	Spesialområde.	Antikvarisk/kulturhistoriske bygninger for allmennyttige formål.
"	5.2.	Spesialområde.	Antikvarisk/kulturhistoriske bygninger for næringsvirksomhet.
"	6.1.	Byggeområde.	Bolig .
"	6.2.	Byggeområde.	Bolig/næringsvirksomhet.
"	6.3.	Byggeområde.	Bolig/næringsvirksomhet.
"	7.1.	Byggeområde.	Offentlig parkeringshus.
"	7.2.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	7.3.	Byggeområde.	Off. formål: Postverket.

Delfelt	8.1	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	8.2.	Byggeområde.	Off. formål: Televerket.
"	8.3.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet/bolig.
"	9.1.	Byggeområde.	Industri/næringsvirksomhet.
"	9.2.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	l0.1.A	Byggeområde.	Bolig /kontor.
"	l0.1.B	Byggeområde.	Bolig.
"	l0.2.A	Byggeområde.	Off. formål: Sivilforsvaret.
"	10.2.B	Byggeområde.	Allmennyttige formål: Forsamlingslokale.
"	10.3.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet/bolig.
"	11.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	12.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	13.1.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	13.2.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	13.3.	Byggeområde.	Bolig.
"	14.1.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	14.2.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet/parkering.
"	14.3.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	14.4.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet/bolig.
"	15.1.	Byggeområde.	Bolig.
"	15.2.	Byggeområde.	Bolig/næringsvirksomhet.
"	15.3.A	Spesialområde.	Bolig/kontor.
"	15.3.B	Byggeområde.	Bolig/kontor.
"	16.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	17.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet/bolig.
"	18.1.	Byggeområde.	Bolig.
"	18.2.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet/bolig.
"	19.	Byggeområde.	Bolig.
"	20.1.	Byggeområde.	Bolig.
"	20.2.	Byggeområde.	Bolig/næringsvirksomhet.
"	21.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	22.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	23.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	24.1.	Byggeområde.	Bolig/næringsvirksomhet
"	24.2.	Byggeområde.	Bolig.
"	25.1.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	25.2.	Byggeområde.	Industri.
"	26.1.	Byggeområde.	Bolig.
"	26.2.	Byggeområde.	Off. formål: Menighetshus.
"	27.	Byggeområde.	Off. formål: Kirke.
"	28.1.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	28.2.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet/bolig.
"	28.3.	Friområde .	Park .
"	29.	Byggeområde.	Bolig.
"	30.	Byggeområde.	Bolig.
"	31.1.	Byggeområde.	Bolig.
"	31.2.	Byggeområde.	Bolig.
"	31.3.	Byggeområde.	Industri.

"	32.	Byggeområde.	Bolig.
Delfelt	33.1.	Byggeområde.	Bolig.
"	33.2.	Byggeområde.	Bolig/ kontor.
"	34.1.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
"	34.2.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet/bolig.
"	35.1.	Byggeområde.	Bolig.
"	35.2.	Byggeområde.	Allmennyttig formål: Institusjon.
"	35.3.	Byggeområde.	Bolig.
"	35.4.	Byggeområde.	Næringsvirksomhet.
	A og B		
"	35.5	Friområde .	Park .
"	36.1.	Byggeområde.	Bolig.
"	36.2.	Byggeområde.	Allmennyttig formål: Institusjon.
"	36.3.	Byggeområde.	Bolig/ kontor.
"	37.1	Byggeområde.	Bolig/ kontor.
"	37.2.	Byggeområde.	Bolig.
"	38.1.	Byggeområde.	Bolig.
"	38.2.	Byggeområde.	Bolig/ kontor.
"	38.3.	Byggeområde.	Industri.
"	39.1.	Byggeområde.	Bolig/ kontor.
"	39.2.	Byggeområde.	Bolig.

§ 4.

Ved vurdering av forprosjekter, behandling av søknader om byggetillatelse for nybygg, forandrings-, utenomhusarbeider m.v. vil bygningsmyndighetene legge vekt på - i tillegg til anvisninger i reguleringsplan og -bestemmelser - de retningslinjer for de ulike kvartal og områder som er innarbeidet i reguleringsplanens beskrivelse.

§ 5.

Bygningsrådet kan nekte etablert virksomhet som etter rådets skjønn vil være skjemmende for strøket eller til ulempe for de omboende.

§ 6.

Bygningsrådet kan tillate mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene hvis særlige grunner taler for det, innen rammen av bygningslovgivningen og -vedtektene for Skedsmo kommune.

BYGGEOMRÅDER

§ 7.

Kvartalene merket fra 0 til 39 er inndelt i del-områder av forskjellig karakter og med ulike formål. Bruk og utnyttelse er regulert med virkemidler i forhold til målsettingen med det enkelte kvartal i denne reguleringsplan:

a) Hvor maksimal utnyttelsesgrad (U) er angitt for et område, gjelder den også for den enkelte eiendom.

   (U) er i denne reguleringsplan definert som forholdet mellom brutto golvareal og brutto tomteareal i.h.t. byggeforskriftenes definisjon.

   Hvor brutto etasjehøyde i et prosjekt er høyere enn 3 m. beregnes (U) for hele prosjektet etter en maksimal, teoretisk etasjehøyde på 3 m.

b) Bygninger som inngår i planen og bygninger som er bevaringsverdige, er angitt med egne skraffurer på plankartet.
   Endringer på eller i disse bygninger kan gjøres innen rammen av gjeldende bygningslovgivning og reguleringsplanens bestemmelser.

c) For bevaringsområder (spesialområder) gjelder egne bestemmelser i tillegg til de alminnelige bestemmelser (§ 15).

d) Hvor etasjetall eller gesimshøyder er angitt eksakt i planen, kan disse ikke fravikes. Hvor betegnelsen "max" etasjetall er anvendt, kan bygningsrådet gi dispensasjon etter en vurdering av samlet bebyggelsesplan for kvartalet, dog aldri med høyder over det max. angitte.

e) Innenfor områder regulert fullt ut for andre formål enn boliger, kan bygningsrådet tillate at boliger innredes hvis særlige grunner tilsier dette.

f) Innenfor områder regulert til ulike formål eller blandingsformål, skal fordelingen av ormålene skje i h.t. angivelse på reguleringskart og/eller beskrivelse/retningslinjer for angjeldende kvartal.
   Hvor omfang og lokalisering ikke er angitt, står man fritt i bruken av tillatte formål.
   I delfeltene 10.1 A, 15.3 A, 15.3 B, 33.2, 36.3, 37.1, 38.2 A, 38.2 B og 39.1 er blandingsformålet begrenset til kun formene: bolig og kontor, ikke forretningsdrift.

g) Detaljplan for opparbeidelse av ubebygd del av egen tomt eller fellesareal skal ved nybygging eller rehabilitering godkjennes som del av bygge-søknaden. Den ubebygde del av alle eiendommer skal holdes i skikkelig stand og ikke nyttes til opplag eller virksomhet som kan virke sjenerende for de omboende eller i strid med områdets hovedformål.

h) Parkerings-/biloppstillingsplasser skal være godkjent av bygningsrådet.

§ 8.

Ved nybygg eller rehabilitering skal bygningene gis en eksteriør utforming som harmonerer med strøkets karakter, jfr. bygningslovens § 74.2.
Unntatt for områder regulert for småhusbebyggelse (boliger), og for tiltak innefor rammen av byggeforskriftenes kap. 15 (mindre byggearbeid på boligeiendom) skal bygningsrådet - før byggetillatelse gis - ha fått seg forelagt og godkjent den nye bygningsmessige situasjon innpasset i henholdsvis:

a) det gjenværende, eksisterende bygningsmiljø, vist med fasadeoppriss som også omfatter den nærmest tilstøtende bebyggelse, og - om bygningsmyndighetene anser det nødvendig - i en plan som viser bygninger på eiendommen med full utbygging, eller

b) en detaljplan for bebyggelsen m.v. med fasadeoppriss for hele kvartalet og den nærmest tilstøtende bebyggelse.

§ 9.

For de kvartaler som reguleringsplanen ikke angir konkrete bebyggelsesmessige løsninger, kan bygningsrådet forlange utarbeidet og godkjent plan for den bygningsmessige utforming for delområder eller kvartal før byggetillatelse kan gis til delfelt eller en eiendom.

§ 10.

Nybygg skal plasseres i h.t. de muligheter og begrensninger som er gitt i reguleringsplan, -bestemmelser og -beskrivelse.
Hvor begrensning mot gate ikke fremgår med egen byggelinje, er den sammenfallende med formålsgrense.

§ 11.

Ved nybygg, påbygg og godkjente bruksendringer skal følgende krav til biloppstillingsplasser oppfylles:

a) Områder regulert til boligformål skal ha biloppstillingsplasser på egen tomt for 2 biler pr. bolig/leilighet.
Tilsvarende gjelder for boliger i områder regulert til blandingsformål boliger/næringsvirksomhet.

Bygningsrådet vedtok i møte 14.03.95 b.sak 130/95 en mindre vesentlig reguleringsendring slik at:

"Parkeringsdekningen for sentrumsnær sammenhengende boligbebyggelse og kombinert bebyggelse skal ha en parkeringsdekning på minst 1,5 bilplass pr. boligenhet."

b) Områder regulert til andre formål enn boliger, men hvor innredning av boliger tillates, skal disse ha biloppstillingsplass for 1 + 1/2 bil - henholdsvis for bolig og besøkende.

c) Områder regulert til næringsvirksomhet som definert i § 3 a) skal på egen tomt, regulert felles gårdsplass eller på annet areal eller anlegg - vurdert for de enkelte kvartal og godkjent av bygningsrådet - ha biloppstillingsplasser tilsvarende 1 bil pr. 50 m2 golvflate. I tillegg kommmer nødvendig lasteareal for varetransport etter bygningsrådets skjønn.

d) Områder regulert til industri- m/lagerbebyggelse skal på egen tomt, regulert felles gårdsplass eller på annet areal eller anlegg - vurdert i det enkelte tilfelle og godkjent av bygningsrådet - ha biloppstillingsplasser tilsvarende 1 bil pr, 100 m2 golvflate. I tillegg kommer nødvendig lasteareal for varetransport etter bygningsrådets skjønn.

e) Institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler, teatre, skoler, idrettsanlegg, sykehus og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende, skal ha tilfredsstillende ut- og innkjøringsforhold samt oppstillingsplasser for biler etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

f) Oppstillingsplasser for motorsykler og sykler avsettes på egen tomt eller felles areal etter bygningsrådets nærmere bestemmelser.

9) Bygningsrådet kan treffe bestemmelser om flere eller færre oppstillingsplasser enn nevnt under pkt. a-f når trafikk forholdene på stedet tilsier dette.

TRAFIKKOMRÅDER

§ 12.

Områder som på reguleringskartet er vist med grå farge, skal nyttes til trafikkformål. Under dette hovedformål er definert de delformål som framgår av reguleringsbestemmelsenes § 3 b). Helhetlige detaljplaner for utforming av de offentlige trafikkarealene skal utarbeides i hensiktsmessige etapper - for godkjenning av de myndigheter som berøres av planene - før delopparbeidelser påbegynnes.

§ 13.

Større offentlige parkeringsanlegg - som selvstendige eller integrerte anlegg - kan oppføres hvor det er angitt på plankartet og i planbeskrivelsen/retningslinjene. Det samme gjelder for private anlegg.

FRIOMRÅDER

§ 14.

I områder regulert til friområder, kan bygningsrådet tillate oppført fysiske enheter som møblering o.l. etter en samlet utformingsplan for området. Det kan ikke etableres anlegg eller bruk som vil være til hinder for det formål planen angir.

SPESIELLE BESTEMMELSER

SPESIALOMRÅDER (antikvarisk/kulturhistoriske bevaringsområder)

§ 15

a) Bygninger som i planen er angitt som bevaringsverdige ut fra arkitektoniske, antikvariske eller andre kulturhistoriske vurderinger, skal eksteriørmessig søkes bevart og istandsatt i sin opprinnelige form og materialbruk.

b) Andre bygninger i de regulerte bevaringsområdene som inngår i planen, skal ved utbedring eller fornyelse gis en eksteriørutforming som harmonerer med det kvalitative særpreg i området.

c) Ved vurdering av tiltak og bygningsmessige forhold i bevaringsområdene skal bygningsrådet ta utgangspunkt i de enkelte områders særpreg (bebyggelseskarakter, utforming, omfang, helhet m.v.) uavhengig av utnyttelsesgraden i strøket for øvrig.

d) For frittliggende bygninger gjøres ikke krav om minsteavstand mellom bygninger eller til nabogrense, innen rammen av bygningslovgivningen for øvrig.

e) De antikvariske myndigheter innen fylkeskommunen skal forelegges byggesaker i disse områder til uttalelse.

STADFESTET DEN 10.12.1987

Anders O. Knutsen

Lillestrøm kommune

Kommuneplan 81/294/0/35

Tegnforklaring:

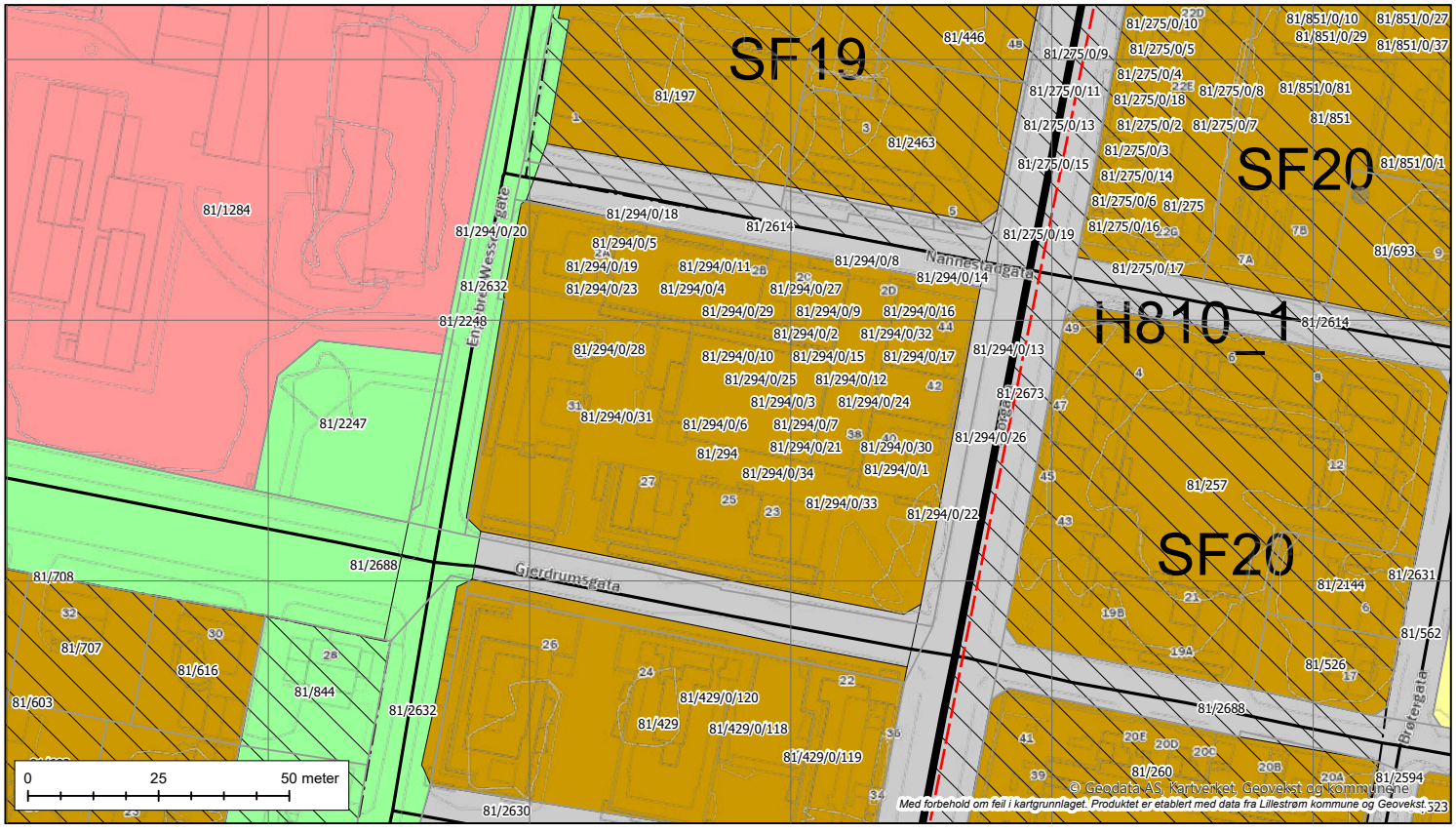
- 1122 - Hovedvei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1156 - Kollektivtrase F
- Gjennomføringssonegren
- Arealformålgrense
- Kp Gjennomføringssone
- Boligbebyggelse, nåv.
- Sentrumsformål, nåv.
- Bebyggelse for off. eller priv. tjenesteyting, nåv.
- Veg, nåv.
- Grønnstruktur generalisert, nåv.
- Park, nåv.

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

N

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 16.09.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag under bakken 81/294/0/35

Tegnforklaring:

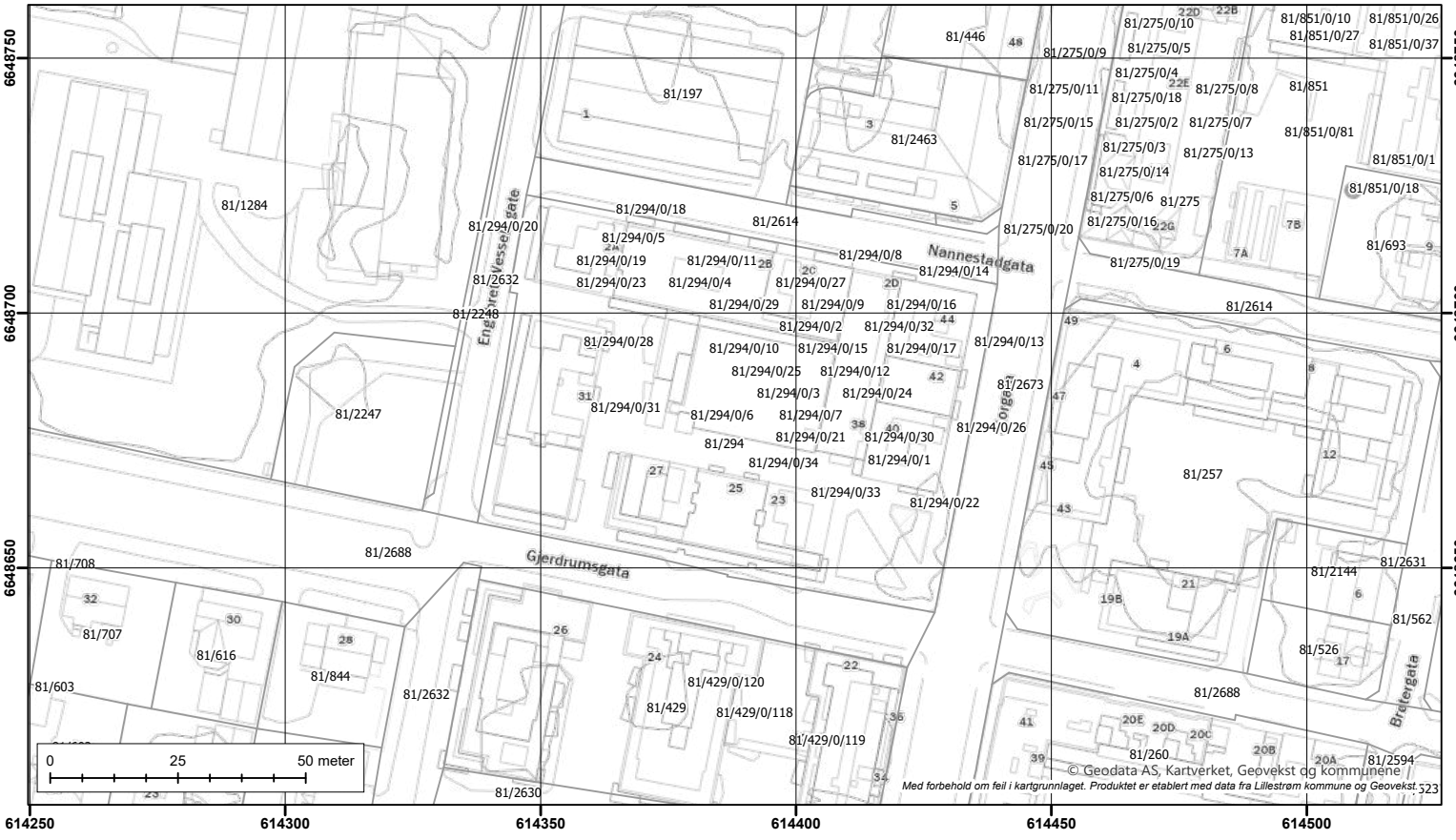
Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

N

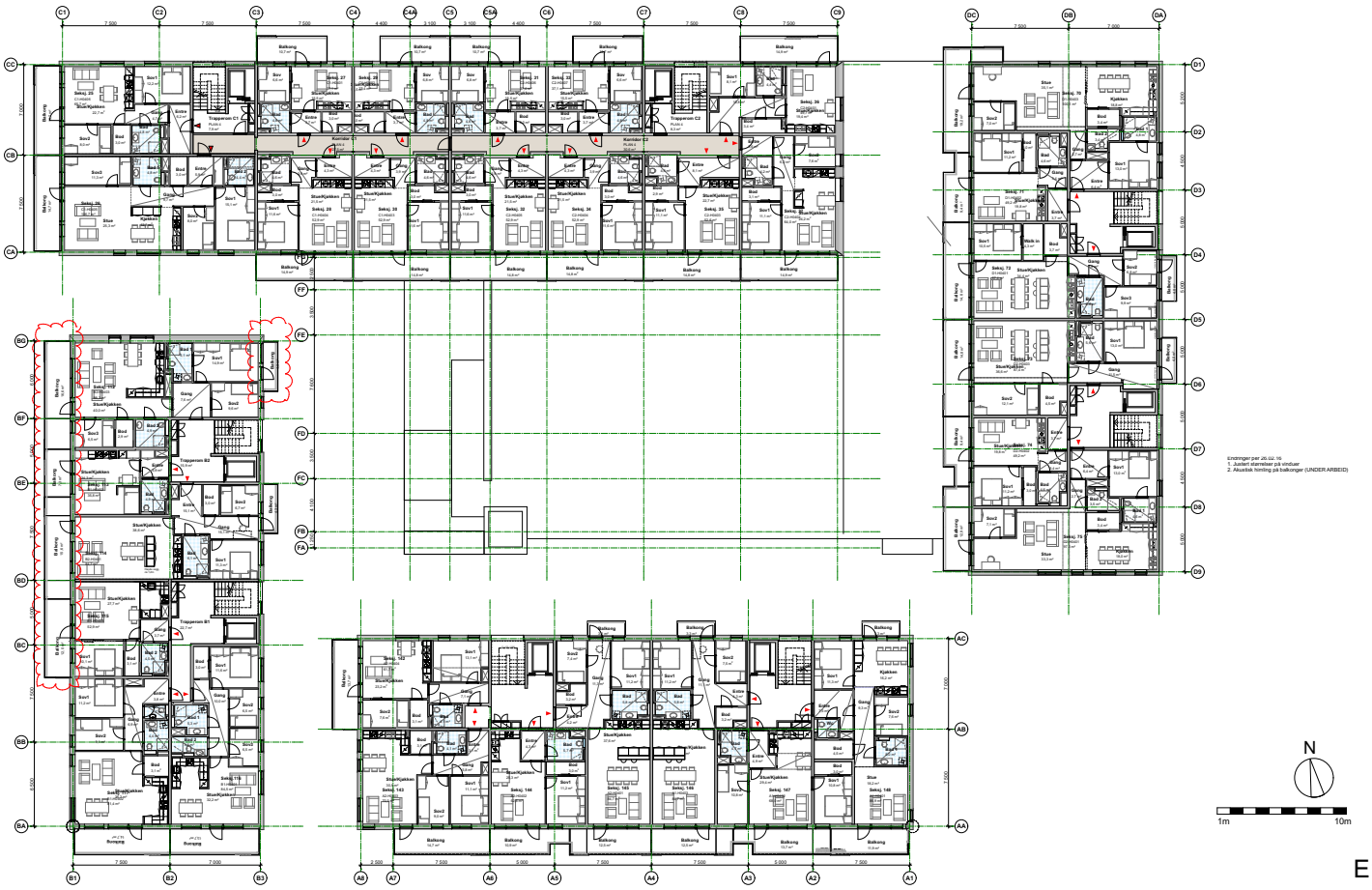
Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 16.09.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.

Planforslaget kan ha tilleggsdokumenter/kart som kan ha noe å si for bruken av eiendommen. Tilleggsdokumenter/kart kan du se i planinnsyn (https://kartutside.lillestrom.kommune.no/planinnsyn/). Det tas forbehold om at det kan være avvik/mangler i registret.



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



Endringer per 26.02.16
1. Justert stamtrær på vinduer
2. Akustisk himling på balkonger (UNDER ARBEID)

N

1m 10m

E15

Rev:	Dato:		Tegnet av:	Kontrollert:
A	25.02.2016	Justering etter dialogmøte feb 15, HUT juni 15, HUT feb 16, balkonger HUS B	TE	TE

HRTB

HRTB A/S
Arkitekter MNAL
St.Olavs gt. 28
0166 Oslo
Telefon: +47 22992230
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 836 161 MVA

Tiltakshaver
Lillestrøm By-og Næringsutvikling AS
ENGEBRETS PROMENADE
Storgata 44-46
2000 Lillestrøm

Plan 4. Etasje HUS_ABCD

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
AL	TE	DETALJPROSJEKT	08.12.2014	1:200 I A2	AABCD20-4	A

BIM modell ArchiCAD 15 NOR Filplassering: Y:\Prosjekt\Kvartal 366 Prosjektmateriale\E2 ARK\ArchiCad\KV36-ALLE HUS.pln



Rev	Dato	Beskrivelse	Tegnet av	Kontrollert
B	25.02.2016	Justering etter dialogmøte feb 15, HUT juni 15, HUT feb 16, balkongtak HUS B, balkong HUS C	TE	TE
A	27.02.2015	Justering etter dialogmøte 04.02.2015	TE	TE

HRTB

HRTB AS
Arkitektur MNAL
St Olavs gt. 29
0166 Oslo
Telefon: +47 22993330
E-post: firmapost@hrtb.no
www.hrtb.no
NO 912 638 181 MVA

Tiltakshaver
Lillestrøm By-og Næringsutvikling AS
ENGEBRETS PROMENADE
Storgata 44-46
2000 Lillestrøm

E18

Plan 7. Etasje HUS_ABCD

Tegnet av:	Kontrollert:	Prosjektfase:	Dato:	Målestokk:	Tegning nr.:	Rev:
AL	TE	DETALJPROSJEKT	17.12.2014	1:200 / A2	AABCD20-7	B

BIM modell ArchiCAD 19 NOR Filplassering: Y:\Prosjekt\Kvartal 3916 Prosjektmateriale\02 ARK\ArchiCad\Y396-NLLE HUS.pln

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Nannestadgata 2 C, 2000 Lillestrøm
Gnr. 81, Bnr. 294, Snr. 35, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
24260342

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Lars Espen Storebø

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 991 61 972

E-post: lars.espen.storebo@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.
