



PRIVATMEGLEREN
GRÜNERLØKKA

PROST STABELS VEI 645

Vedlegg

Meglens verdivurdering

Energiattest

Selgers egenerklærings skjema

Tilstandsrapport

Informasjon fra forretningsfører

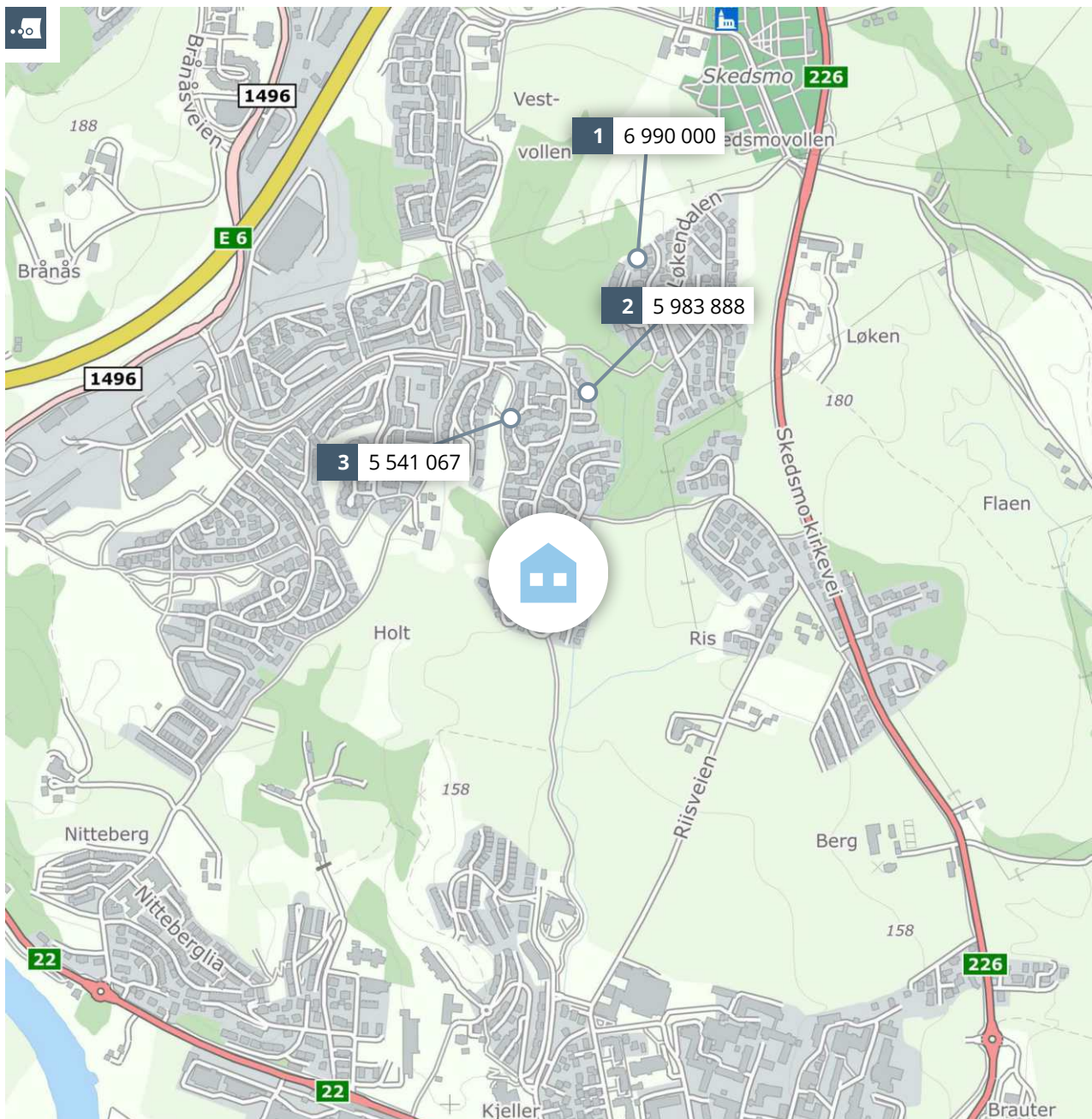
Kvitteringer på arbeider

Informasjon fra Lillestrøm kommune

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglerns verdivurdering **PROST STABELS VEI 645**



PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 04.05.2026

Meglerns verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerns beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglerns verdivurdering. Eiendomsverdi og meglern er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerns 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 verdifasettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig meglern: Sang Ngoc Le Quach.



En tjeneste fra
Eiendomsverdi AS



Prost Stabels vei 645, 2019 SKEDSMOKORSET

Borettslag tomannsbolig på selveiertomt,
bygget i 1987

GNR 35 BNR 14 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3205

LILLESTRØM GRUNNKRETS Kjeller 14

Verdivurdert til

5 300 000

351 029

Fellesgjeld

5 651 029

Totalt

41 852

m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	135 m ²	6 m ²	- m ²	36 m ²	167 m ²	23 m ²
Tomt						- m ²
Byggeår						1987

Fellesutgifter	7 720
Formue	34 180
Soverom	3
Etasjer	3

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESJ	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Løkendalen 72 147 m ² 2001 316 m ² 3 sov	02.03.2026	6 990 000	6 990 000	0	6 990 000	47 551
2 Prost Stabels vei 461 123 m ² 1989 9 339 m ² 3 sov	19.02.2026	5 690 000	5 400 000	583 888	5 983 888	48 649
3 Prost Stabels vei 472 137 m ² 1986 14,8 daa 3 sov	05.05.2025	5 490 000	5 350 000	191 067	5 541 067	40 446

Velkommen til Holt/Vestvollen - et meget attraktivt boligområde som oppleves meget barnevennlig, solrik, med flotte rekreasjonsmuligheter året rundt. Gangavstand til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon m.m.

Boligen strekker seg over 3 plan med familievennlig planløsning, AC (varmepumpe), peisoppvarming, og gode lagringsmuligheter. Det medfører garasje med opplegg for elbil lader, uteparkering, og gjesteparkering.

Denne må oppleves!

- Vertikaldelt tomannsbolig
- Solrike uteplasser med terrasse og hage
- 3 soverom
- Inndet loftsplan med mange muligheter

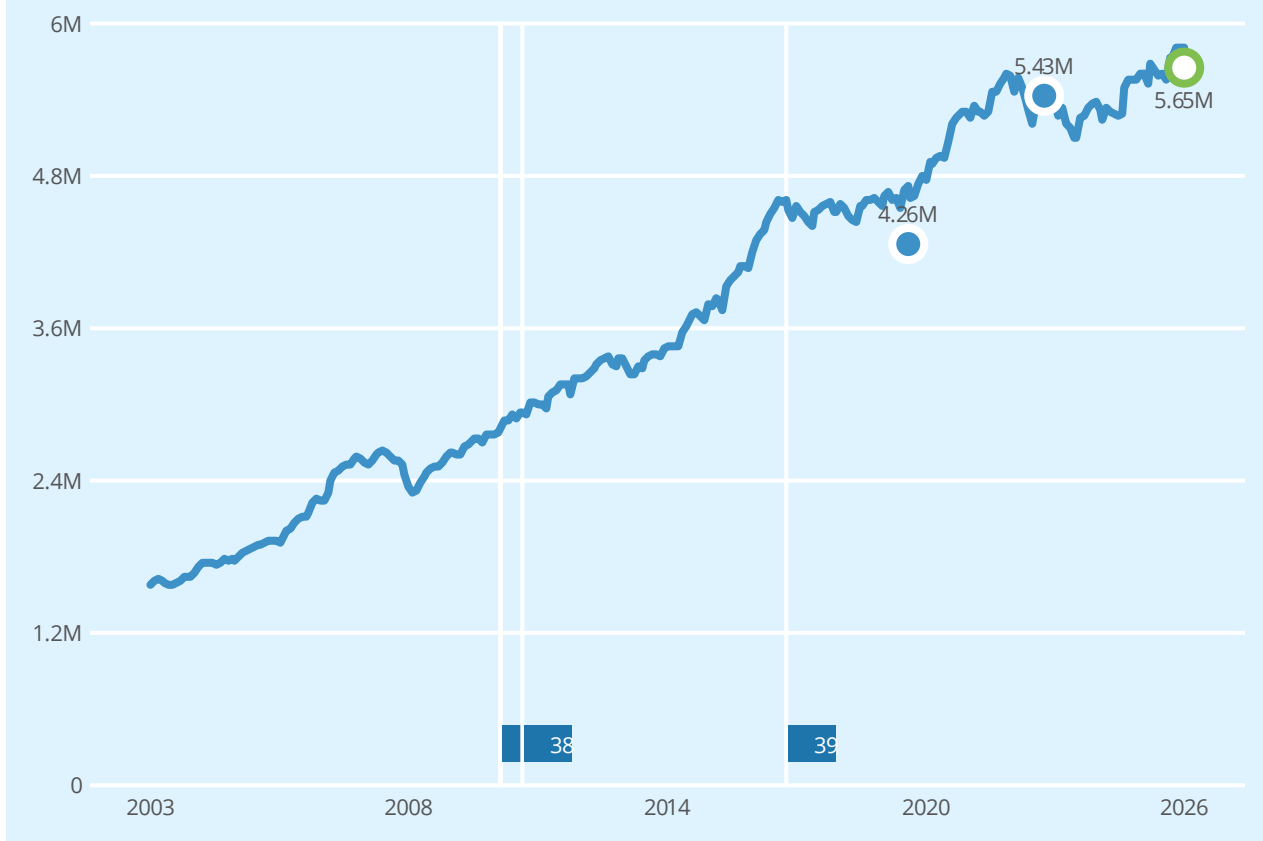
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån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

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

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



Historiske omsetninger



● Salg
 ○ Meglers verddivurdering
 — Prisindeks
 ■ Endring av eiendom

1

2

3

4

5

6

7

+32 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESgjELD	TOTALPRIS	
18.10.2023		18.10.2023	-	5 150 000	-	5 150 000	
18.03.2023	27.03.2023	18.07.2023	4 900 000	5 150 000	275 000	5 425 000	
31.01.2020	07.02.2020	12.05.2020	3 980 000	3 950 000	314 000	4 264 000	
18.06.2007		18.06.2007	-	2 515 000	-	2 515 000	40

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

Tomannsboliger til salgs i 2019 SKEDSMOKORSET nå

3
tomannsboliger
til salgs

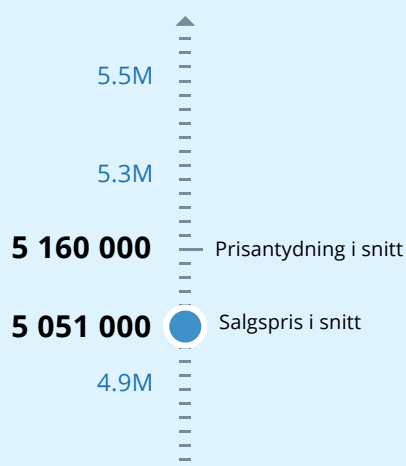


Annonsene har i
snitt ligget ute i

93
dager

Tomannsboliger solgt i 2019 SKEDSMOKORSET siste 12 mnd

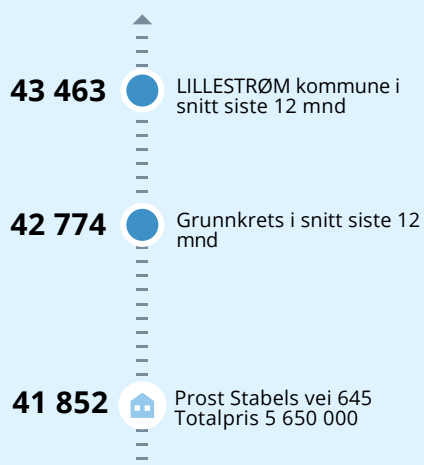
15
tomannsboliger
solgt



Solgt i snitt
i løpet av

59
dager

for 2.4% under prisantydning

Analyse m²-priser



Adresse

Prost Stabls vei 645, 2019 SKEDSMOKORSET

Dato for energimerking

22.04.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-285041

Bygningkategori

Småhus

Bygningsnummer

6873766

Gårdsnummer

35

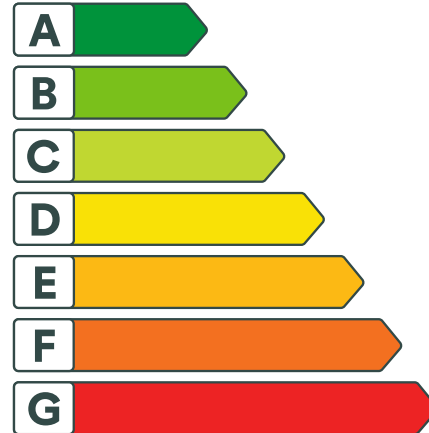
Bruksnummer

14

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1987

Bygningstype

Tomannsbolig vertikal delt

Bruksareal

135,0 m²

Oppvarmet bruksareal

132,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

192,70 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

212,36 kWh/m²

Totalt levert pr. år

28 031 kWh



Prost Stabels vei 645, 2019 SKEDSMOKORSET



Detaljering

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



Prost Stabels vei 645, 2019 SKEDSMOKORSET



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 3: 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. Kjøøl - 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 4: 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 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 22: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



Om grunnlaget for energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Ski-Ås	Oppdragsnr.	302260078
Adresse	Prost Stabels vei 645		
Postnr.	2019	Sted	SKEDSMOKORSET
Selgers navn	Frank Kwame Ntiamoah		
Selgers navn	Jennifer Obeng Ntiamoah		

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

Når kjøpte du boligen?

2023

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

2 år og 9 måneder

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

Nei Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalnr.:

92989020

Våtrom

Initialer selger:

FK
JO

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei Ja

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

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Toalett i 1. etasje har blitt byttet ut. Tidligere selger opplyst i egenerklæring om at det har vært reparasjon av avløp til servant og dusjkabinett.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Kun dokumentasjon fra tidligere selger om arbeid utført av Comfort Akershus Rør AS.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

Nei Ja

4. Ble sluk skiftet?

Nei Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montering av spotlight på toalett i 1. etg. Tidligere selger opplyst i egenerklæring at det er blitt montert ny ip44 stikkontakt på eksisterende punkt.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Forklar:

Kun dokumentasjon på montering av spotlight utført av Proff elektriker AS. Tidligere selger opplyst i egenerklæring om at arbeidet er utført av Boligelektrikeren.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

Nei Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

Initialer selger:

FK
JO

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Tidligere selger opplyst i egenerklæring om at det har vært reparasjon av avløp til servant og dusjkabinett

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

- Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Tidligere selger opplyst i egenerklæring om at arbeidet er utført av Comfort Akershus Rør AS.

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

- Nei Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

- Nei Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

- Nei Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

- Nei Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

- Nei Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

- Nei Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

- Nei Ja, kun av faglært Ja, både av Ja, kun av ufaglært

Initialer selger:

FK
JO

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

faglært
og
ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fasade har blitt malt i regi av borettslaget i 2025. Satt opp levegg i hagen 2025 (egeninnsats).

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Forklar:

Maling av fasade utført i regi av borettslaget.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

Nei Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

Nei Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært

Tidligere selger opplyst i egenerklæring at det har blitt fjernet vegger til bod i 3. etasje, satt opp ny vegg ved trapp og montert garderobeløsning der tidligere bod var.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Forklar:

Arbeidet ble utført av tidligere selger.

Kjenner du til om innredningen/ombyggingen/bruksendringen er godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Elektrisk Anlegg

Initialer selger:

FK
JO

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

Nei Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert spotlights i stue, kjøkken, gang og toalett 1 etg. Montert lamper på soverom. Tidligere selger opplyst i egenerklæring om el-arbeid utført på loft, bad 2. etg, soverom 2. etg. og stue 1 etg.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Kun dokumentasjon på montering av spotlights som er utført av Proff Elektriker AS. Tidligere selger opplyser om at arbeid er utført av Boligelektrikeren.

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

Nei Ja

Av hvem?:

Tidligere selger opplyser i egenerklæring om at det er blitt utført tilsyn av elektronisk anlegg av ELVIA AS.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Vi har ikke informasjon om dette.

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

Nei Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Tidligere selger har montert varmepumpe og vi har ikke informasjon om arbeidet er utført av faglært eller ufaglært.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

Nei Ja

Forklar:

Initialer selger:

FK
JO

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Vi har ikke denne informasjonen.

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

Nei Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

Nei Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

Nei Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

Nei Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

Nei Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

Nei Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

Nei Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

Nei Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

Nei Ja, kun av faglært Ja, både av faglært og ufaglært Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

Nei Ja

Initialer selger:

FK
JO

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

Nei Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

Nei Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømmerarbeid osv.)?

Nei Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligsjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

Nei Ja

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Vedlikehold etter borettslagsvedtektene

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellegjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

Nei Ja

Beskrivelse:

Generalforsamling (mars 2026) vedtatt at borettslaget går over til nedgravd renovasjonsløsning (felles avfallssystem).

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

Nei Ja

48. Kjenner du til om det er insekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

Nei Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

Initialer selger:

FK
JO

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

Nei Ja

Initialer selger:

FK
JO

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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 forsikringspremiens 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 næringsseiendom
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 avhendingsloven § 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 næringsseiendom, 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.
- Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.
- Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 28.04.2026

Signert av Frank Kwame Ntiamoah

Signert av Jennifer Obeng Ntiamoah

Initialer selger:
F K
J O

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Tilstandsrapport

📍 Prost Stabels vei 645 , 2019
SKEDSMOKORSET

📖 LILLESTRØM kommune

gnr. 35, bnr. 14

Andelsnummer 42

Sum areal alle bygg: BRA: 141 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 29.04.2026

Rapportdato: 03.05.2026

Oppdragsnr.: 22625-1024

Eiendomsverdi ref nr: DT1664

Foretak: JB TAKST & BOLIGUTVIKLING AS

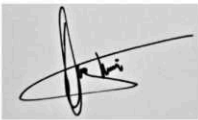


 **Takst &
Boligutvikling AS**

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



Rapportansvarlig



Jung Bui

jb.takst.boligutvikling.as@gmail.com

454 44 601



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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

Utbedringskostnader vil variere avhengig av personlige valg av materialer og markedspriser på tjenester og produkter, og dette skal ikke forveksles med et pristilbud fra håndverker eller entreprenør.

Kostnadsestimatet er et anslag for nødvendig kontroll og eventuelle enkle utbedringer. Hvis kontrollen avdekker ytterligere skader, feil eller mangler, må det påregnes tilleggskostnader for utbedringene.

For utfyllende opplysninger, så henvises det til rapportens enkelte poster.

Da det er under de enkelte poster er foretatt omtale, ut over det som står i sammendraget, er det viktig at hele rapporten leses i sin helhet.

Hjemmelshaver har selv utbedret enkelte av merknadene i henhold til utkastet i den tilsendte rapporten. For disse forholdene påhviler alt ansvar hjemmelshaver, og takstmann kan ikke holdes ansvarlig eller belastes for eventuelle skjulte feil eller mangler knyttet til arbeidene som er utført av hjemmelshaver.

Tomannsbolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Utvendig beslag, takrenner og nedløp i lakkert/foliert metall. Ytterveggene er oppført i trematerialer og isolert etter iht. datiden byggekrav.

Bekledd med liggende panel.

Boligen har ikke loft, himlings plater går helt opp mot takstoler. Begrenset muligheter for inspeksjon i undertaket/gjennomføringer i tak.

Boligen har et Velux tak vindu i loft etasje.

Det bemerkes at det er et vindu ved trappen, har begrenset åpnings muligheter.

Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer kan slipper ut mer varme enn nye vinduer. Kun enkelte bygningsdelen ble funksjonstestet.

Av den grunn er ikke alle vinduer kontroller. Avvik kan derfor forekomme.

Malt hovedytterdør og bod dør med innfelt glass, dobbel fløyet terrassedør av PVC.

Boligen har en terrasse som er ca. 33m² og en platting foran hovedyttdør på ca. 3m²

Terrassen er oppbygget på mark, med impregnerte materialer. Samt skjermvegg mot nabo.

Plattingen er bygget på stein blokker samt festet på bjelkelag til utvendig bod.

Boligen har en utvendig trapp som går opp til boligen. Oppbygget av impregnerte materialer, og rekkverk på en side. Boligen har en utebod som er på ca. 6m². Bygget på leca/stein blokker. Bjelkelag av impregnerte materialer, reisverk av trekonstruksjoner, liggende panel, pulttak teknet med taksteiner.

Og en frittstående bod, oppbygget med trekonstruksjon, liggende panel, saltak med tekking av papp.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, fliser i entre/gang.

Veggene har malte plater.

Innvendige tak har malte plater.

Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene.

Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad.

De fleste gulvoverflater har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

Etasjeskille er av trebjelkelag, støpt betongdekke på mot grunn.

Boligen har en frittstående vedovn med hjørneplassering.

Boligen har lakkert tretrapp med lagringsrom under.

Boligen har malte profilerte dører.

Boligen har garderobe løsning, knelofts boder i loft etasje.

og en oppbevarings bod under trappen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom/vaskerom

Baderom/vaskerom i 2. etasjen er innredet med:

- Enkel vask med underskap og et greps blandebatteri, speil, vegghengt wc, dusjhjørne med svingbar dusjdør av glass, Elektrisk håndkjetørker, opplegg for vaskemaskin og hylleskap.

Wc/teknisk rom i 1. etasje er innredet med:

- Frittstående wc, enkel vask med ettgreps blandebatteri, speil med lys.

Varmtvannstank.

Baderommet har fliser på gulv med påført Microsement på vegger og gulv.

Wc/teknisk rom har fliser på gulv.

Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 23mm fra ferdig overflate gulv ved dør til oppmålt mot sluk.

Det er imidlertid ikke kjent for takstmannen hvilken membranløsning som er benyttet rundt rørgjennomføringer, eller om utførelsen er tilstrekkelig dokumentert på baderom.

Beskrivelse av eiendommen

Det anbefales å innhente relevant dokumentasjon for å kunne verifisere oppbygning og fagmessig utførelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Synlig gulvbelegg som membran i wc/teknisk rom.

Baderom er innredet med:

- Enkel vask med underskap og et greps blandebatteri, speil med lys, vegghengt wc, dusjhjørne med svingbar dusjdør av glass, Elektrisk håndklettørker, opplegg for vaskemaskin og hylleskap.

Wc/teknisk rom i 1. etasje er innredet med:

- Frittstående wc, enkel vask med ettgreps blandebatteri, speil med lys.

Varmtvannstank.

Mekanisk av trekk montert i himling på baderom, samt luftpalte under dørbblad.

Det ble funksjonstestet av takstmann på befaringsdagen, ikke påvist merknader/avvik.

Det ble boret hull i tilstøtende vegg mot badet, samt fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy, ingen forhøyet fuktverdi på befaringsdagen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken er innredet med:

Kjøl/fryseskap, Oppvaskmaskin, Platedopp, Stekeovn, innebygd mikrobølgeovn.

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Anlegget er kun visuelt sjekket, for nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Synlige avløpsrør av plast under kjøkken og baderoms vasken. Teknisk levetid 25-100 år og anbefalt brukstid 40-50 år. – Man bør erstatte vanninstallasjoner før faren for lekkasjer og skader øker.

Krav for luftbehandling har blitt strengere de etterfølgende år, og dagens krav er ikke tatt i betraktning.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne.

Det anbefales ventilatør ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Det er montert veggventiler i boligen.

Ellers naturlig ventilering gjennom vinduer og dører som kan åpnes.

Det er installert varmepumpe i boligen.

Takstmann har ikke funksjonstestet anlegget på befaringsdagen, avvik kan forekomme.

Bereder av merke IVT, produsert i Sverige.

Den er plassert inne i wc- rom i 1. etasje.

Sikringsskap med automatsikringer og kurs fortegnelser, tilgang ved entre/gang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn, grunnundersøkelsen er ikke foretatt av takstmann.

For nærmere undersøkelse, må det utføres av fagpersonell. Når fundamentet ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon, kan det være lurt å følge opp med jevnlig kontroll for å sikre at dreneringen fungerer som den skal og at det ikke oppstår problemer med grunnforholdene.

Dersom det er usikkerhet rundt tilstanden på fundamentet eller dreneringen, kan det være en god idé å få utført en grundigere vurdering av en bygningssakkyndig eller geoteknisk ekspert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten, på bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

Støpt betongdekke på grunn fra byggeår.

Boligen ligger på en skrå tomt.

Delvis skrå tomt, med gressplen, beplantninger, belegningsstein og leegger.

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

[Gå til side](#)

Det ble ikke foretatt radon måling på befaringsdagen av takstmann. Dette er heller ikke et krav at takstmann skal utføre radonmåling ved utarbeidelse av tilstandsrapport iht- NS 3600.

Radonmåling regnes som en egen fagmåling som må utføres over tid.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

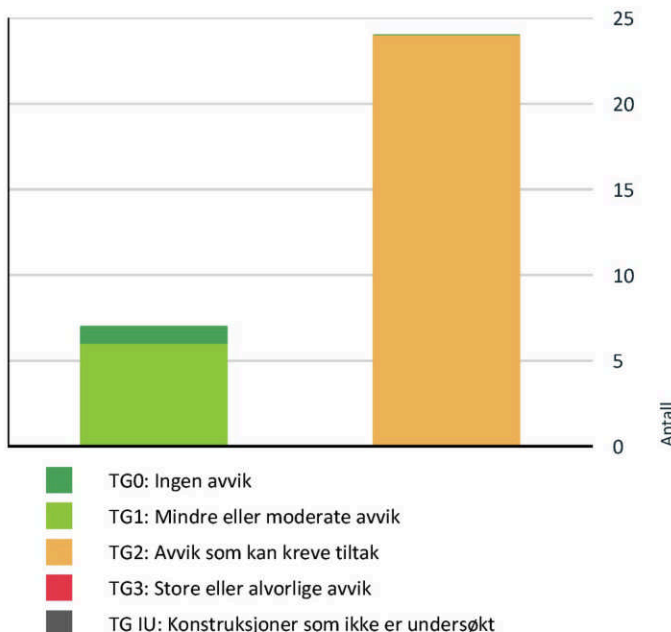
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen for boligen.

I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Takteking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Nedløp og beslag** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Veggkonstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Utvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)

- ! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Innvendige trapper** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** [Gå til side](#)
- ! **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasjer > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasjer > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasjer > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. Etasjer > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

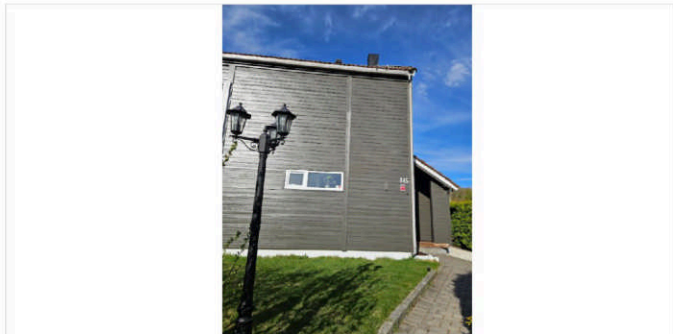
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1987

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse

Eiendommen kan benyttes til helårsbeboelse.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023	Oppussing.	Hjemmelshaver opplyser om: - Lagt nytt gulv stue, kjøkken, gang 2. etg og soverommene og bod 2. etg. - Lagt flis i gang og toalett 1. etg. - Satt opp vegg mellom stue og kjøkken. - Sparklet og malt vegger stue/kjøkken og gang 1. etg, trappeoppgang. - Sparklet og malt vegger soverom og gang 2. etg. - Malt toalett 1. etg – vegg og tak. - Sparklet og malt tak stue, kjøkken, gang, gang 2. etg og soverommene. - Tette trappetrinn og malt trapper. - Spotlights kjøkken, stue, gang og toalett 1. etg. - Skiftet toalett 1. etg. - Montert lamper i soverommene og spisestue.
------	------------	--

2025	Utvendig.	Hjemmelshaver opplyser om: - Sette opp legger ute.
------	-----------	---

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Påvist mose på taket.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tiltak:

- Utføre jevnlig kontroll og vedlikehold av takteking og undertak.
- Fjerne mose og begroing for å redusere fuktbelastning.
- Planlegge utskifting av takteking og undertak innen overskuelig tid.
- Det bemerkes at forholdet ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak, men bør følges opp.

Konsekvens:

- Eldre takteking og undertak gir økt risiko for lekkasjer.
- Mose og begroing kan holde på fukt og bidra til raskere nedbrytning av materialer.
- Eventuelle lekkasjer kan føre til omfattende og kostbare skader på underliggende konstruksjoner.
- Forholdet er ikke akutt, men det er viktig å være oppmerksom på økende risiko over tid.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Utvendig beslag, takrenner og nedløp i lakkert/foliert metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tilstandsrapport

Tiltak:

- Vurdere montering av snøfangere for å redusere risiko for snø- og isras fra tak.
- Foreta kontroll og vedlikehold av renner, nedløp og beslag.
- Planlegge utskifting av renner/nedløp/beslag grunnet alder og begrenset besiktigelsesmulighet.
- Gjennomføre nærmere inspeksjon der tilkomst tillater det.

Konsekvens:

- Manglende snøfangere kan medføre risiko for snø- og isras, med fare for skade på personer og bygningsdeler.
- Det bemerkes at dette ikke var et krav på oppføringstidspunktet.
- Eldre renner, nedløp og beslag har økt risiko for slitasje, lekkasjer og svikt.
- Begrenset tilgang for inspeksjon gir usikkerhet rundt tilstand, og skjulte avvik kan forekomme.
- Forholdene kan medføre økt vedlikeholdsbehov og fremtidige kostnader.



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i trematerialer og isolert etter iht. datiden byggekrav.
Bekledd med liggende panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist terrassebord ligger tett inntil panel, bobler bak maling på panelene.

Konsekvens/tiltak

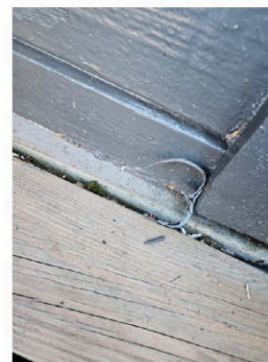
- Tiltak:

Tiltak:

- Etablere nødvendig avstand mellom terrassebord og panel for å sikre lufting og hindre fuktoppbygning.
- Kontrollere og utbedre skader på panel, herunder skrapping og ny overflatebehandling.
- Vurdere utskifting av panelbord der det er tegn til nedbrytning.

Konsekvens:

- Terrassebord tett inntil panel hindrer lufting og kan føre til fuktoppbygning.
- Bobler i maling indikerer fuktpåvirkning og redusert beskyttelse av treverket.
- Økt risiko for råte og videre nedbrytning av panel dersom forholdet ikke utbedres.
- Kan medføre økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid på fasaden.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Boligen har ikke loft, himlings plater går helt opp mot takstoler.
Begrenset muligheter for inspeksjon i undertaket/gjennomføringer i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Påvist kondens/rennmerker på ventilasjons rør som har gjennomføringer i taket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

- Kontrollere isolasjon og utførelse rundt ventilasjonsrør og gjennomføringer i tak.
- Etterisolere rør ved behov for å redusere kondensdannelse.
- Kontrollere tetting rundt gjennomføringer og utbedre ved behov.
- Det anbefales å overvåke området nøye over tid for å avdekke eventuell utvikling.

Konsekvens:

- Kondens og rennmerker indikerer fuktproblematikk knyttet til temperaturforskjeller.
- Kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner dersom forholdet vedvarer.
- Økt risiko for mugg- og soppdannelse over tid.
- Forholdet bør følges opp, da utvikling kan gi økt skadeomfang dersom tiltak ikke gjennomføres.

Tilstandsrapport



TC 1 Vinduer

Beskrivelse

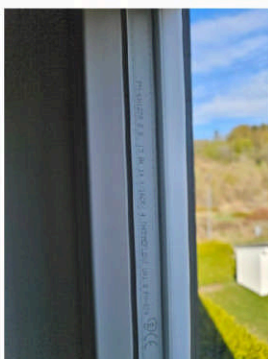
Boligen har et Velux tak vindu i loft etasje.
Det bemerkes at det er et vindu ved trappen, har begrenset åpnings muligheter.

Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid, der eldre vinduer kan slipper ut mer varme enn nye vinduer. Kun enkelte bygningsdelen ble funksjonstestet.

Av den grunn er ikke alle vinduer kontrollert. Avvik kan derfor forekomme.

Årstill: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt



TC 2 Dører

Beskrivelse

Malt hovedytterdør og bod dør med innfelt glass, dobbel fløyet terrassedør av PVC.

Årstill: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.

Påvist justeringsbehov på terrasse dør, samt gummi pakningen er defekt, noe som gjør at det ikke er tett mellom karm og dørblad.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Tiltak:

- Justere terrassedør for å sikre korrekt lukking og funksjon.
- Skifte defekt gummipakning for å oppnå tilfredsstillende tetthet.
- Kontrollere karm og beslag, samt etterjustere ved behov.

Konsekvens:

- Utetthet mellom karm og dørblad kan føre til trekk og varmetap.
 - Økt risiko for fukt- og vanninntrengning ved nedbør og vindbelastning.
 - Kan gi redusert komfort og økt slitasje på tilstøtende bygningsdeler.
- Forholdet kan forverres over tid dersom det ikke utbedres.



Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Boligen har en terrasse som er ca. 33m² og en platting foran hovedyttdør på ca. 3m²

Terrassen er oppbygget på mark, med impregnerte materialer. Samt skjermvegg mot nabo.

Plattingen er bygget på stein blokker samt festet på bjelkelag til utvendig bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terrassen har skjevheter/skader/sprekker, samt at den ligger tett inntil veggpanel. Noe som gjør at det er fare for råteskade på panel. Påvist skader, skjevheter og avvik på plattingen foran hoveddør.

Konsekvens/tiltak

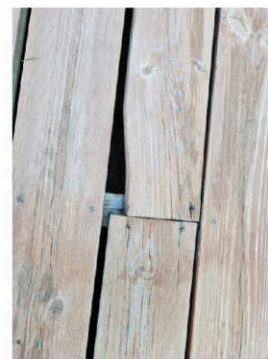
- Tiltak:

Tiltak:

- Rette opp og utbedre skader på terrasse og platting for å sikre tilfredsstillende stabilitet og funksjon.
- Etablere nødvendig avstand mellom terrasse/platting og veggpanel for å sikre lufting.
- Reparere eller skifte skadede terrassebord og bygningsdeler ved behov.
- Kontrollere panel for eventuell begynnende råte og utbedre ved behov.

Konsekvens:

- Skjevheter og skader kan gi redusert stabilitet og brukskvalitet.
- Terrasse tett inntil panel kan føre til fuktoppbygning og økt risiko for råteskader på fasaden.
- Skader på platting kan forverres over tid ved videre belastning og værpåvirkning.
- Forholdene kan medføre økt vedlikeholdsbehov og redusert levetid dersom de ikke utbedres.



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har en utvendig trapp som går opp til boligen. Oppbygget av impregnerte materialer, og rekkverk på en side.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende rekkverk på en side.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

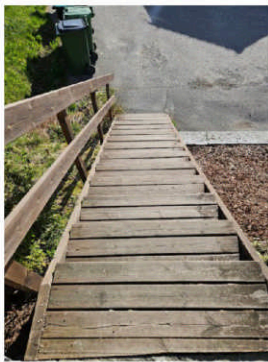
• Tiltak:

Tiltak:

- Etablere rekkverk på manglende side av utvendig trapp.
- Utføre rekkverk i henhold til gjeldende krav til høyde og utforming.
- Kontrollere trappens øvrige sikkerhet og stabilitet.

Konsekvens:

- Manglende rekkverk gir redusert sikkerhet ved bruk av trappen.
- Økt risiko for fallulykker, spesielt ved våte eller glatte forhold.
- Forholdet er et avvik i henhold til dagens krav, og bør utbedres for å ivareta personsikkerheten.



TG 2 Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har en utebod som er på ca. 6m². Bygget på leca/stein blokker. Bjelkelag av impregnerte materialer, reisverk av trekonstruksjoner, liggende panel, pulttak tekket med taksteiner.

Og en frittstående bod, oppbygget med trekonstruksjon, liggende panel, saltak med tekking av papp.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Påvist svikt i bærekonstruksjonen og understøtte, bjelkelaget er under dimensjonert iht. konstruksjons virke som er 48x98mm. Lysåpningen er 2253mm, der maks lysåpning er 1,4m med c/c avstand 600mm og 1,7 m med c/c avstand 400mm.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Tiltak:

- Foreta snarlig vurdering av bærekonstruksjonen av fagkyndig.
- Forsterke eller ombygge bjelkelaget for å tilfredsstille krav til dimensjonering og spennvidde.
- Etablere tilstrekkelig understøtte (f.eks. flere bærepunkter eller redusert spenn).
- Kontrollere hele konstruksjonen for sikker bæreevne og stabilitet.

Konsekvens:

- Underdimensjonert bjelkelag i forhold til spenn gir vesentlig redusert bæreevne.
- Påvist svikt i konstruksjonen gir økt risiko for deformasjoner og i verste fall kollaps.
- Forholdet vurderes som et alvorlig konstruksjonsavvik.
- Risiko for personskaade og videre skade på bygningsdeler dersom tiltak ikke gjennomføres.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, fliser i entre/gang. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater.

Noe overflatebehandling må alltid påregnes ved kjøp av brukt bolig. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene.

Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad.

De fleste gulvoverflater har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Påvist skader, knirk og hakk på laminat gulv, skade på gulv lister.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

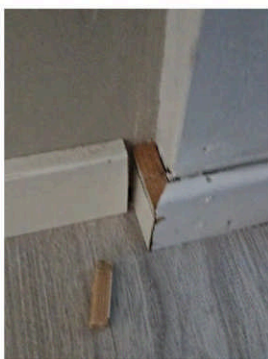
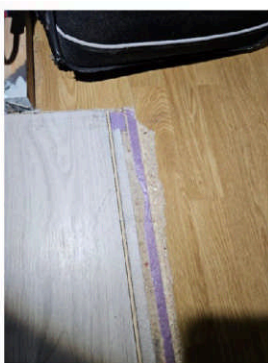
Tilstandsrapport

Tiltak:

- Ingen umiddelbare tiltak nødvendig.
- Ved behov kan lokale utbedringer utføres, som utskifting av lister eller mindre reparasjoner av gulvoverflater.
- Eventuelt kan gulv slipes eller skiftes ved ønske om oppgradering.

Konsekvens:

- Skader, hakk og knirk er av kosmetisk karakter og påvirker primært det visuelle uttrykket.
- Forholdet har ingen vesentlig betydning for normal bruk eller funksjon.
- Det er ikke behov for straktiltak, men forholdet kan forverres noe ved videre slitasje.



📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille er av trebjelkelag, støpt betongdekke på mot grunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Loft etasjen har nivåforskjell på 20mm.

2. Etasje har nivåforskjell på 21mm.

1. Etasje har nivåforskjell 12mm.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Tiltak:

- Foreta vurdering av årsak til høydeforskjeller (setninger, svikt i bjelkelag eller underlag).
- Utføre oppretting ved avretting eller konstruktive tiltak dersom det anses hensiktsmessig.
- For å oppnå lavere tilstandsgrad må skjevheter rettes opp, men dette er ofte lite økonomisk som enkeltstående tiltak.
- Utbedring kan vurderes i forbindelse med fremtidig rehabilitering.

Konsekvens:

- Målt høydeforskjell på 10–21 mm innenfor 2 meter overstiger anbefalte toleranser og gir tilstandsgrad 2.
- Skjevheter kan påvirke møblering, bruksomfort og gi økt slitasje på overflater.
- Kan indikere mindre bevegelser i konstruksjonen.
- Forholdet vurderes ikke som akutt, men kan ha betydning for opplevd standard.

📍 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en frittstående vedovn med hjørneplassing.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist sprekker i vedovn plate , samt delvis defekt tetningsbånd på døra.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Tiltak:

- Skifte skadet vedovnplate (brennplate/vermikulittplate) for å sikre korrekt beskyttelse av ovnen.
- Bytte defekt tetningsbånd i døren for å sikre god tetthet.
- Kontrollere ovnens generelle tilstand og funksjon, eventuelt av fagkyndig.

Konsekvens:

- Sprekker i ovnplater kan redusere beskyttelsen av ovnens konstruksjon og føre til økt slitasje.
- Defekt tetningsbånd kan gi utett dør, med redusert forbrenningseffektivitet og mulig røyk-/luftlekkasje.
- Kan påvirke sikkerhet og levetid på ildstedet dersom forholdet ikke utbedres.



TC 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp med lagringsrom under.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har avvik iht. dagens krav.

Rekkverks høyden er 870mm, spalteavstand i rekkverk er over 100mm.

Konsekvens/tiltak

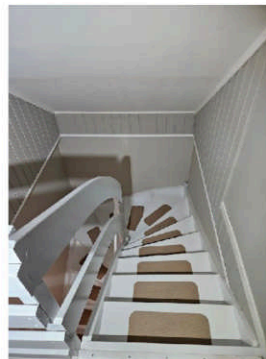
- Tiltak:

Tiltak:

- Vurdere oppgradering av rekkverk for å bedre sikkerhet, herunder øke høyde og redusere spalteåpninger.
- Kontrollere rekkverkets stabilitet og innfesting.
- Det bemerkes at det ikke foreligger krav om utbedring til dagens forskriftsnivå dersom trappen er fra opprinnelig byggeår.

Konsekvens:

- Rekkverkshøyde på 870 mm og åpninger over 100 mm gir redusert sikkerhet sammenlignet med dagens krav.
- Økt risiko for fall og at barn kan komme gjennom eller sette seg fast i åpninger.
- Forholdet vurderes som et avvik i forhold til dagens krav, men ikke nødvendigvis et pålegg om utbedring.
- Påvirker primært personsikkerhet og opplevd standard.



Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

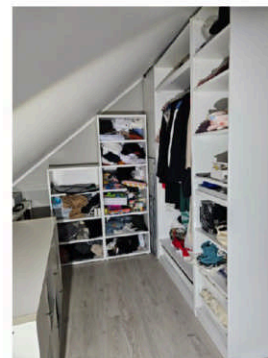
Boligen har malte profilerte dører.



TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen har garderobe løsning, knelofts boder i loftet etasje, og en oppbevarings bod under trappen.



VÅTROM

2. ETASJER > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Baderom/vaskerom i 2. etasjen er innredet med:

- Enkel vask med underskap og et greps blandebatteri, speil, vegghengt wc, dusjhjørne med svingbar dusjdør av glass, Elektrisk håndklettørker, opplegg for vaskemaskin og hylleskap.

Wc/teknisk rom i 1. etasje er innredet med:

- Frittstående wc, enkel vask med ettgreps blandebatteri, speil med lys. Varmtvannstank.

2. ETASJER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Baderommet har fliser på gulv med påført Microsement på vegger og gulv.

Wc/teknisk rom har fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påvist sprekker/skader på vegg på baderom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

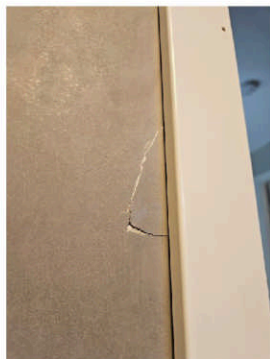
Tiltak:

- Kartlegge omfang og årsak til sprekker/skader i mikrosement.
- Utføre lokale utbedringer eller rebehandling av overflaten.
- Kontrollere underlaget og tettesjikt/membran for å sikre at skadene ikke skyldes bevegelser eller fukt.
- Ved større skader kan det være aktuelt med ny overflatebehandling.

Konsekvens:

- Sprekker og skader kan gi redusert tetthet i overflaten.
- Økt risiko for fuktinntrengning, spesielt i våtsoner.
- Kan føre til videre oppsprekking og redusert levetid på overflaten.
- Forholdet kan påvirke både funksjon og estetikk dersom det ikke utbedres.

Tilstandsrapport

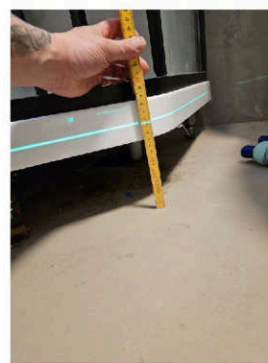


Tiltak:

- Kartlegge omfang og årsak til sprekker/skader i mikrosegment.
- Utføre lokale utbedringer eller rebehandling av overflaten.
- Fjerne og reetablere løse fliser med korrekt limdekning og underlag.
- Kontrollere tettesjikt/membran ved utbedring, spesielt i våtsoner.

Konsekvens:

- Sprekker i mikrosegment kan gi redusert tetthet og økt risiko for fuktinntrengning.
- Løse fliser kan føre til videre skade, inkludert sprekkdannelser og vanninntrengning.
- Økt risiko for fuktskader og redusert levetid på våtrommet dersom forholdet ikke utbedres.
- Forholdet påvirker både funksjon og estetikk.



2. ETASJER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med belagt microsement.

Takstmannen har foretatt kontroll av fallforhold på våtrommet ved hjelp av en punktlaser, målt ca. 23mm fra ferdig overflate gulv ved dør til oppmålt mot sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert knirk i gulvet.
- Det er avvik:

Påvist sprekker/skader på microsement, samt løse fliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Knirk i gulv på et våtrom kan skyldes flere ting, blant annet manglende stivhet i underliggende konstruksjoner, at konstruksjonen har skader grunnet råte/fukt eller andre typer skader. Man kan i disse tilfeller ikke utelukke at det er behov for omfattende utbedringer.
- Tiltak:

Tilstandsrapport



2. ETASJER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er imidlertid ikke kjent for takstmannen hvilken membranløsning som er benyttet rundt rørgjennomføringer, eller om utførelsen er tilstrekkelig dokumentert på baderom.

Det anbefales å innhente relevant dokumentasjon for å kunne verifisere oppbygning og fagmessig utførelse.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran) ikke er kontrollerbar fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Synlig gulvbelegg som membran i wc/teknisk rom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Det må innhentes dokumentasjon.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Tiltak:

- Foreta nærmere undersøkelser av sluk og våtsone for å avdekke tilstand og utførelse.
- Utbedre mangelfulle detaljer rundt rørgjennomføringer med korrekt tetting og mansjetter.
- Sikre tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring.
- Vurdere rehabilitering av våtrommet, inkludert ny membran og slukløsning, grunnet alder og manglende dokumentasjon.

Konsekvens:

- Mangelfull utførelse rundt gjennomføringer gir økt risiko for vanninntrengning i konstruksjonen.
- Manglende dokumentasjon og ikke synlig membran gir usikkerhet rundt tetthet og kvalitet.
- Membran og sluk har passert mer enn halvparten av forventet levetid, noe som øker risiko for lekkasjer og svikt.
- Begrenset tilgang til sluk vanskeliggjør kontroll, vedlikehold og tidlig oppdagelse av feil.
- Forholdene gir samlet økt risiko for skjulte fuktskader og redusert levetid på våtrommet.



2. ETASJER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom er innredet med:

- Enkel vask med underskap og et greps blandebatteri, speil med lys, vegghengt wc, dusjhjørne med svingbar dusjdør av glass, Elektrisk håndklettørker, opplegg for vaskemaskin og hylleskap.

Wc/teknisk rom i 1. etasje er innredet med:

- Frittstående wc, enkel vask med ettgreps blandebatteri, speil med lys. Varmtvannstank.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Tilstandsrapport

Påvist riss/sprekker i servant, slitasje på blandebatteri til vasken.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Tiltak:

- Vurdere omfang av riss/sprekker i servant og skifte ved behov.
- Kontrollere for eventuell lekkasje og sikre tett installasjon.
- Slitasje på blandebatteri kan utbedres ved rengjøring eller utskifting ved ønske om oppgradering.

Konsekvens:

- Riss/sprekker i servant kan føre til redusert styrke og risiko for videre skade eller lekkasje.
- Kan medføre behov for utskifting dersom skaden utvikler seg.
- Slitasje på blandebatteri er av kosmetisk karakter og har normalt ingen betydning for funksjon.



2. ETASJER > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk av trekk montert i himling på badet, samt luftepalte under dørbled.

Det ble funksjonstestet av taksmann på befaringsdagen, ikke påvist merknader/avvik.

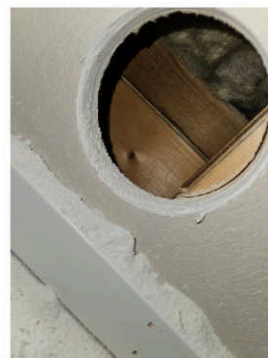


2. ETASJER > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble boret hull i tilstøtende vegg mot badet, samt fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy, ingen forhøyet fuktverdi på befaringsdagen.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Kjøkken er innredet med:

Kjøl/fryseskap, Oppvaskmaskin, Platedopp, Stekeovn, innebygd mikrobølgeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Påvist:

- Svelleskader på fronter.
- Defekte spotter under overskap.
- Skade/riss/knirk på gulv.
- Manglende komfyrvakt.
- Ikke tilfredsstillende avtrekk på kjøkkenvifte ved test med papirbit.

Konsekvens/tiltak

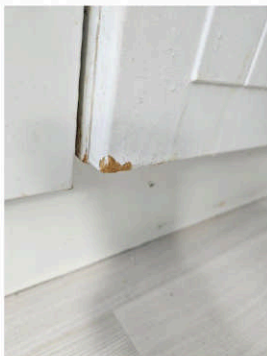
- Andre tiltak:

Tiltak:

- Utbedre eller skifte fronter med svelleskader.
- Reparere eller skifte defekte spotter.
- Utføre lokale utbedringer av gulv ved behov.
- Installere godkjent komfyrvakt.
- Kontrollere og utbedre ventilasjon/kjøkkenvifte for tilfredsstillende avtrekk.

Konsekvens:

- Manglende komfyrvakt gir økt brannrisiko.
- Dårlig avtrekk gir økt fukt- og luftbelastning samt dårligere innelima.
- Defekte spotter gir redusert funksjon og kan medføre behov for utskifting.
- Skader og knirk i gulv er hovedsakelig av estetisk og komfortmessig betydning.
- Samlet sett økt vedlikeholdsbehov og risiko for forverring dersom tiltak ikke gjennomføres.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke tilfredsstillende avtrekk på kjøkkenvifte ved test med papirbit.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak:

- Kontrollere funksjon på kjøkkenvifte og ventilasjonskanal for eventuell blokkering eller feil.
- Rengjøre filter og ventilasjonskanal ved behov.
- Reparere eller skifte kjøkkenvifte dersom kapasiteten er utilstrekkelig.
- Vurdere oppgradering til ventilator med bedre avtrekk eller tilkobling til egnet ventilasjonssystem.

Konsekvens:

- Utilstrekkelig avtrekk gir redusert evne til å fjerne fukt, matos og lukt.
- Økt risiko for kondens og fettavleiringer i kjøkken og tilstøtende rom.
- Kan føre til dårligere innelima og økt slitasje på overflater over tid.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Anlegget er kun visuelt sjekket, for nærmere kontroll/sjekk må det utføres av fagpersonell. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

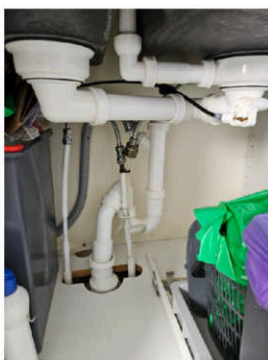
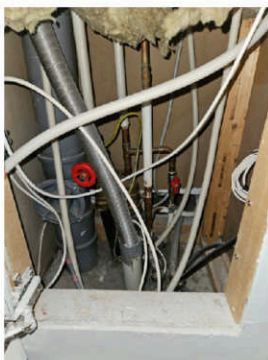
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Tiltak:

- Ingen umiddelbare tiltak nødvendig da anlegget er i funksjon.
- Anbefales jevnlig kontroll av rørføringer og koblinger.
- Planlegge fremtidig utskifting av vannledninger basert på alder og tilstand.

Konsekvens:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som gir økt risiko for slitasje og lekkasjer over tid.
- Eldre anlegg kan være mer utsatt for plutselige skader eller svikt.
- Forholdet medfører økt behov for oppfølging og fremtidige investeringer.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak per i dag, men risikoen øker med alder.



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør av plast under kjøkken og baderoms vasken. Teknisk levetid 25-100 år og anbefalt brukstid 40-50 år. – Man bør erstatte vanninstallasjoner før faren for lekkasjer og skader øker.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.

Tiltak:

- Ingen umiddelbare tiltak nødvendig da anlegget er i funksjon.
- Anbefales jevnlig kontroll av avløpsrør for tegn til slitasje, lekkasjer eller tilstopping.
- Planlegge fremtidig utskifting av avløpssystemet basert på alder og tilstand.

Konsekvens:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som gir økt risiko for slitasje, lekkasjer og tilstopping over tid.
- Eldre avløpsrør kan være mer utsatt for plutselige skader eller svikt.
- Forholdet medfører økt behov for oppfølging og fremtidige investeringer.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak per i dag, men risikoen øker med alder.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Krav for luftbehandling har blitt strengere de etterfølgende år, og dagens krav er ikke tatt i betraktning.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner, da det kreves eget utstyr for måling av luftmengder, og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse som denne.

Det anbefales ventilatør ved tvil om funksjonalitet og kapasitet.

Det er montert veggventiler i boligen.

Ellers naturlig ventilering gjennom vinduer og dører som kan åpnes.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

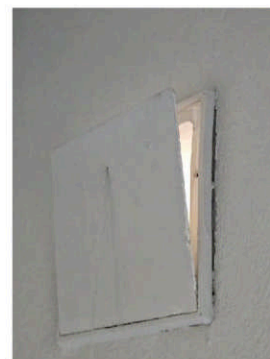
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Tiltak:

- Kontrollere eksisterende ventilasjonsløsning og lufttilførsel i aktuelle rom.
- Etablere eller forbedre ventilasjon, eksempelvis med mekanisk avtrekk eller bedre tilluft.
- Sørg for tilstrekkelig luftutskifting i henhold til anbefalte løsninger.

Konsekvens:

- Mangelfull ventilasjon gir redusert luftkvalitet og dårlig inneklima.
- Økt risiko for fukt, kondens og mugg-/soppdannelse.
- Kan føre til luktproblemer og redusert bokomfort.
- Over tid kan forholdet påvirke bygningsmaterialer og levetid negativt.



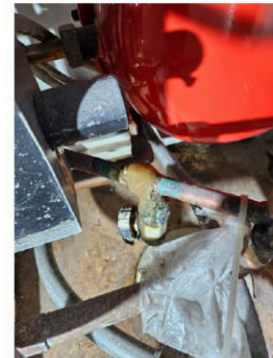
TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe i boligen.
Takstmann har ikke funksjonsteste anlegget på befaringsdagen, avvik kan forekomme.

Årstall: 2022 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Bereider av merke IVT, produsert i Sverige.
Den er plassert inne i wc-rom i 1. etasje.

Årstall: 2007 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Påvist irr og lekkasje i koblinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak:
- Kontrollere koblinger ved varmtvannstank og avdekke årsak til irr og lekkasje.
 - Ettetrekke eller skifte defekte koblinger og komponenter.
 - Rengjøre korroderte områder og sikre tett og forskriftsmessig utførelse.
 - Vurdere kontroll av fagkyndig rørlegger.

Konsekvens:

- Irr og lekkasje indikerer fuktpåvirkning og begynnende svikt i koblinger.
- Økt risiko for videre lekkasje og vannskader.
- Kan føre til redusert levetid på installasjonen.
- Forholdet bør utbedres for å unngå utvikling av skadeomfang.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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

Sikringsskap med automatsikringer og kurs fortegnelser, tilgang ved entre/gang.

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

Nei

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Egenerklæringsskjema.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Egenerklæringen.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg, arbeidet gjelder:

Montert 2stk downlights i Toalett

Montert 6stk downlights i gang

Montert 8stk downlights i kjøkken

Montert 6 downlights i stue

Montert Plejd i Stue, gang og kjøkken.

Utført av Proff Elektriker AS.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei Egenerklæringsskjema.
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Egenerklæringsskjema.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Ja
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Det anbefales en el- takst på anlegget, dette er for eventuelle avdekke avvik/mangler på anlegget.

Generell kommentar

Anlegget er bare visuelt undersøkt, for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell.

Da undertegnet ikke har relevante kompetanser for vurderinger av det elektriske anlegget.

- Det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, muligens dette må gjøres i regi av borettslaget. Det foreligger kursfortegnelse, takstmann er ikke autorisert fagperson for å kontrollere om at kursfortegnelse samsvar med antall sikringer.

Anlegget er bare visuelt undersøkt, for nærmere kontroll/sjekk må utføres av fagpersonell.

Det anbefaler en El-takst av anlegget:

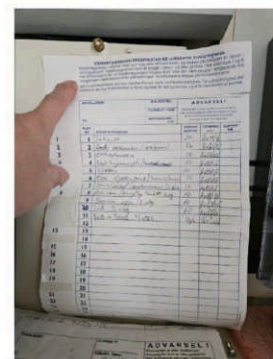
Forklaring hensikten og fordeler med El- takst:

Hensikt.

- En EL-takst er en systematisk gjennomgang av det elektriske anlegget for å vurdere sikkerhet, tilstand og samsvar med gjeldende forskrifter. Formålet er å avdekke feil, mangler og potensielle risikoforhold som kan føre til elektrisk støt, brann eller driftsproblemer. Taksten gir en dokumentert status på elanlegget slik det fremstår på kontrolltidspunktet.

Fordeler.

- Øker personsikkerhet og reduserer risiko for brann og elektrisk ulykke.
- Avdekker skjulte feil og mangler som ellers kan bli kostbare over tid.
- Gir trygghet og forutsigbarhet for eier, kjøper og selger.
- Kan brukes som beslutningsgrunnlag ved kjøp, salg eller rehabilitering.
- Dokumentasjon kan være fordelaktig overfor forsikringsselskap og ved eierskifte.



Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Ukjent byggegrunn, grunnundersøkelsen er ikke foretatt av takstmann. For nærmere undersøkelse, må det utføres av fagpersonell.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Når fundamentet ligger under bakkenivå og ikke er tilgjengelig for inspeksjon, kan det være lurt å følge opp med jevnlige kontroller for å sikre at dreneringen fungerer som den skal og at det ikke oppstår problemer med grunnforholdene.

Dersom det er usikkerhet rundt tilstanden på fundamentet eller dreneringen, kan det være en god idé å få utført en grundigere vurdering av en bygningssakkyndig eller geoteknisk ekspert.

Det ble ikke foretatt geologiske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av denne rapporten, på bakgrunn av observasjoner gjort på befaringsdagen, vurderes grunnforholdene å være stabile.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Tiltak:

- Foreta jevnlig kontroll av dreneringssystemet for tegn til svikt eller fuktinntrengning.
- Sikre god bortledning av overflatevann fra grunnmur.
- Vurdere oppgradering eller utskifting av drenering basert på alder og tilstand.

Konsekvens:

- Overskredet levetid gir økt risiko for redusert funksjon og fuktinntrengning mot grunnmur.
- Forholdet medfører behov for oppfølging og fremtidige tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Støpt betongdekke på grunn fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tiltak:

- Kartlegge omfang og utvikling av sprekkdannelser.
- Utføre lokale reparasjoner av riss/sprekker ved behov.
- Kontrollere drenering og grunnforhold for å avdekke eventuell årsak.
- Det anbefales å overvåke sprekkeene over tid for å avdekke eventuell videre utvikling.

Konsekvens:

- Sprekker kan gi økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.
- Kan indikere mindre bevegelser i grunn eller konstruksjon.
- Forholdet vurderes ikke å ha behov for straktiltak, men bør følges opp.
- Risiko for forverring dersom sprekkdannelsen utvikler seg over tid.



TG 0 Terrenghorhold

Beskrivelse

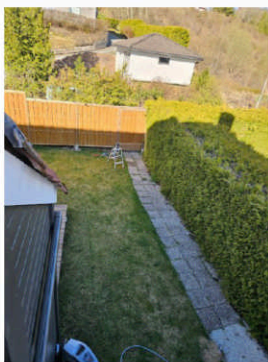
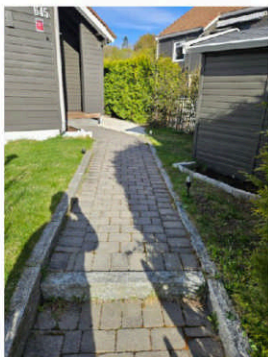
Boligen ligger på en skrå tomt.

TG 1 Andre tomteforhold

Beskrivelse

Delvis skrå tomt, med gressplen, beplantninger, belegningsstein og levegger.

Tilstandsrapport



- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Håndløper på innvendig trapp må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt radon måling på befaringsdagen av takstmann. Dette er heller ikke et krav at takstmann skal utføre radonmåling ved utarbeidelse av tilstandsrapport iht- NS 3600.

Radonmåling regnes som en egen fagmåling som må utføres over tid.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

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

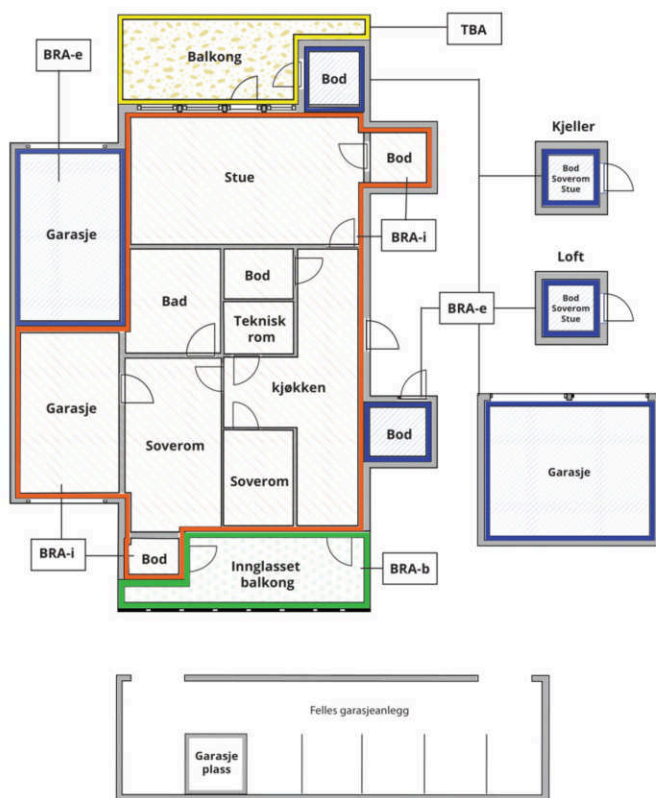
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje							
2. Etasjer	51			51			51
Loft etasje.	28			28		23	51
1. Etasje	56	6		62	36		62
SUM	135	6			36	23	164
SUM BRA	141						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje			
2. Etasjer	Soverom, soverom 2, soverom 3, bod, bad/vaskerom, trapperom		
Loft etasje.	Loftstue, pc-rom		
1. Etasje	Kjøkken, stue, entré, utvendig bod, wc/teknisk rom		

Kommentar

Arealmålingen er utført med laser. Bruttoareal er skjønsmessig beregnet, tallene er rundet til nærmeste hele tall.

Rommene i boligen er navngitt etter dagens bruk, uavhengig av hva de er godkjent og byggemeldt som, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift

og mangle godkjennelse fra kommunen. Areal er avrundet til nærmeste hele kvadratmeter.

I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

1. Etasjen ble målt til ca. 56,26m², avrundes til 56m². Yttervegger er ikke medregnet i arealet.

2. Etasjen ble målt til ca. 51,32m², avrundes til 51m². Yttervegger er ikke medregnet i arealet.

Loft etasjen ble målt til ca. 51,24m², avrundes til 51m². Loft etasjen har skråtak/himling, dermed tilfredsstillende ikke hele etasjen kravene for arealmåling iht. NS 3940 Areal- og volumberegning av bygninger.

Målbart gulvareal er ca. 51m², fratrekk på ca. 23m²

Boden ble målt til ca. 5,55m², avrundes til 6m².

Terrassen ble målt til ca. 32,5m², avrundes til 33m².

Plattingen ble målt til ca. 3,2m², avrundes til 3m².

Loft etasjen har skråtak/himling, dermed tilfredsstillende ikke hele etasjen kravene for arealmåling iht. NS 3940 Areal- og volumberegning av bygninger.

Målbart gulvareal er ca. 51m², fratrekk på ca. 23m²

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar:

Det er foretatt endringer i den opprinnelige planløsningen for boligen.
I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til å sette seg inn i de godkjente tegningene.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Foreligger Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg, iht. el- arbeid på boligen.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.4.2026	Jung Bui	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3205 LILLESTRØM	35	14		0	10107.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Prost Stabels vei 645

Hjemmelshaver

A/l Myra Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/A/L MYRA BORETTSLAG	947122363			Ntiamoah Frank Kwame, Ntiamoah Jennifer Obeng

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

42

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Skedsmokorset i Lillestrøm kommune, i et etablert boligområde bestående av hovedsakelig småhusbebyggelse. Området fremstår som rolig og familievennlig.

Det er nærhet til dagligvarehandel, skoler, barnehager og øvrige servicetilbud. Området har god tilknytning til offentlig kommunikasjon samt enkel adkomst til Lillestrøm sentrum og Oslo.

Eiendommen har også nærhet til tur- og rekreasjonsområder, med gode muligheter for friluftsliv i nærområdet.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er opparbeidet med: plen, Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. beplantning, treterrasser, belegningsstein og levegger/skjermvegger.

Tinglyste/andre forhold

Borettslaget står for all utvendig vedlikehold og er derfor ikke kommentert ytterligere. Se borettslagets vedlikeholdsplan/FDV. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av fellesutgifter i borettslaget utover det som er nevnt i dette dokumentet. Det henvises forøvrig til borettslagets årsberetning og regnskap, eventuelt vedlikeholdsplan for borettslaget. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må Takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Hjemmelshaver opplyser om at avvik på terrassedør er meldt inn til borettslaget.

Oppvarming/parkering.

Boligens oppvarmes med elektrisk og peis.

Hjemmelshaver opplyser om at det medfølger en garasje til boligen med el-billader, merket med nr. 11 og en biloppstillingsplass tilknytning til boligen i bakken utenfor boligen.

Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	27.04.2026	Kontakt hjemmelshaver for nærmere informasjon.	Gjennomgått		Ja
Egenerklæringsskjema	02.05.2026	Gjennomgått.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.05.2026	Sender over revidert rapport iht. tilføyningene fra hjemmelshaver.
2	03.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

• For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampspærren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- 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 NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

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

Oppdraget er et salg via fullmektig. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.



FRANK KWAME NTIAMOAH
Prost Stabels vei 645
2019 SKEDSMOKORSET

Saksnummer	2025/10639
Dokumentdato	29.10.2025
Kontrolldato	29.10.2025
Saksbehandler	Odd Andreas Pettersen
Gnr/bnr.	35/14
Adresse	Prost Stabels vei 645
Leilighet	H0101

Rapport etter vårt besøk

Vi var på besøk hos deg den 29.10.2025.

Generell kommentar:

Har dere spørsmål?

Dersom dere har spørsmål kan dere ta kontakt med Odd Andreas Pettersen på telefon 45 87 11 02 eller e-post odd.andreas.pettersen@nrbr.no

Anvendt regelverk

- Som eier av en skorstein eller et ildsted, har du ansvar for at disse virker slik de skal. Blir det oppdaget feil og mangler som øker risikoen for brann, skal ikke skorsteinen eller ildstedet brukes. Dette er i tråd med forskrift om brannforebygging § 6 andre ledd.
- Tilsyn og feiing med fyringsanlegg er gjennomført etter brann- og eksplosjonsvernloven § 11 første ledd, bokstav h.

Med vennlig hilsen

Anita Holtet
Seksjonsleder

Odd Andreas Pettersen
Brannforebygger

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse

Sykehusveien 10, 1474 LØRENSKOG
Tlf: 67 91 04 00
E-post: forebyggende@nrbr.no
Org.nr: 976 634 438

Fakturaadresse

Nedre Romerike brann- og redningsvesen
c/o Sykehusveien 10, 1474 LØRENSKOG
www.nrbr.no

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

22875 prost stabels vei 645

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Proff Elektriker AS	Firma/Navn:	Frank Ntiamoah	
Kontaktperson:	Faizan Tahir	Kontaktperson:	Frank Ntiamoah	
Adresse:	Grenseveien 99	Adresse:	Prost Stabels Vei 645 2019 Skedsmokorset	
Postnr/Sted:	0663 Oslo	Postnr/Sted:	2019 Skedsmokorset	
Telefon:	982 93 333	Telefon:	90233177	
E-post:	post@proffelektriker.no	E-post:	kwasifresh24@gmail.com	
Ordre		Kunde		
Ordrenummer:	22875	Kundenummer:	119360	
Anleggsadresse				
Firma/Navn:	Prost Stabels vei 645 Skedsmokorset			
Adresse:				
Postnr/Sted:				
Rapportens omfang				
<input type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel:	Stue, Gang, Toalett og Kjøkken		
Sjekkpunkt				
Risikovurdering	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Visuell kontroll	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er kabelvernsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er effektbrytere/motorvern-brytere riktig justert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstop?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier /bruker?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Rapportens omfang				
<input type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel:		Stue, Gang, Toalett og Kjøkken	
Sjekkpunkt				
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Måling/prøving	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Måling
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er det målt gulv- og veggresistans?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er det kontrollert spenningsfall?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er anlegget funksjonstestet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Måling
Er det foretatt polaritetskontroll?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Generelt	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Montert 2stk downlights i Toalett
 Montert 6stk downlights i gang
 Montert 8stk downlights i kjøkken
 Montert 6 downlights i stue
 Montert Plejd i Stue, gang og kjøkken

Kontrollert av

Navn:	Faizan Tahir
Dato:	2023-07-21
Signatur:	Elektronisk signert av Faizan Tahir. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

22875 prost stabels vei 645

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Proff Elektriker AS	Firma/Navn:	Frank Ntiamoah	
Kontaktperson:	Faizan Tahir	Kontaktperson:	Frank Ntiamoah	
Adresse:	Grenseveien 99	Adresse:	Prost Stabels Vei 645 2019 Skedsmøkorset	
Postnr/Sted:	0663 Oslo	Postnr/Sted:	2019 Skedsmøkorset	
Telefon:	982 93 333	Telefon:	90233177	
E-post:	post@proffelektriker.no	E-post:	kwasifresh24@gmail.com	
Ordre		Kunde		
Ordrenummer:	22875	Kundenummer:	119360	
Anleggsadresse				
Firma/Navn:	Prost Stabels vei 645 Skedsmøkorset			
Adresse:				
Postnr/Sted:				
Anlegg - kontaktperson				
<input type="checkbox"/> Eier	<input type="checkbox"/> Bruker	<input checked="" type="checkbox"/> Annet	Telefon:	
Navn:	Castens Obeng	Epost:		
Anleggsbeskrivelse				
Installasjon: Utvidelse	Type installasjon: Bolighus			
NEK 400: 2022	Annet (Beskriv norm):			
Rapportens omfang				
<input type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel:	Gang, Toalett, Stue og kjøkken		
SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til NEK 400?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Har du vurdert om det bør monteres overspenningsbeskyttelse?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom? (Jordfeilbryter, allpolig brudd etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
* Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utstyr som medfører fare for høye temperaturer (innfelt belysning etc.)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

... Fortsettelse fra forrige side

<input type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel:	Gang, Toalett, Stue og kjøkken		
SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
SJEKKPUNKT				
Kompetanse	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
SJEKKPUNKT				
Eventuelt	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
SJEKKPUNKT				
Informasjon	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold				
Montert 2stk downlights i Toalett Montert 6stk downlights i gang Montert 8stk downlights i kjøkken Montert 6 downlights i stue Montert Plejd i Stue, gang og kjøkken				

Risikovurdert av		Kunde/Eier (ved behov)	
Navn:	Faizan Tahir	Navn:	
Dato:	2023-07-18	Dato:	
Signatur:	Elektronisk signert av Faizan Tahir. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.	Signatur:	

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

22875 prost stabels vei 645

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Proff Elektriker AS	Firma/Navn:	Frank Ntiamoah
Kontaktperson:	Faizan Tahir	Kontaktperson:	Frank Ntiamoah
Adresse:	Grenseveien 99	Adresse:	Prost Stabels Vei 645 2019 Skedsmokorset
Postnr/Sted:	0663 Oslo	Postnr/Sted:	2019 Skedsmokorset
Telefon:	982 93 333	Telefon:	90233177
E-post:	post@proffelektriker.no	E-post:	kwasifresh24@gmail.com

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	22875	Kundenummer:	119360

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Prost Stabels vei 645 Skedsmokorset
Adresse:	
Postnr/Sted:	

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Utvidelse
Nettsystem:	IT 230V
Arbeidsbeskrivelse:	Montert 2stk downlights i Toalett Montert 6stk downlights i gang Montert 8stk downlights i kjøkken Montert 6 downlights i stue Montert Plejd i Stue, gang og kjøkken
Kommentar:	
NEK400:	2022
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Bolighus

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Markeljan Zarka
Dato:	2024-02-12
Signatur:	Elektronisk signert av Markeljan Zarka. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.



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

Generert 21.04.26
Vår ref.: 5394 / 42
Meglern ref.: 302260078

Boligopplysninger

Andel	42	Bolignr	
Boligselskap	5395 A/L Myra Borettslag	Etasje	1.etg
Adresse	Prost Stabels vei 645, 2019 SKEDSMOKORSET	Oppr.ant.rom	0
Eier(e)	Jennifer Obeng, Frank Kwame Ntiamoah	Bygningstype	Rekkehus

Felleskostnader og restanse

Månedlig fakturering. Restanse pr 21.04.26: kr 0,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09
Felleskostnader	5 260	5 260	5 260	5 260	5 260	5 260
Garasjeleie	550	550	550	550	550	550
Stipulerte avdrag	398	398	398	398	398	398
Stipulerte renter	1 512	1 512	1 512	1 512	1 512	1 512
Total	7 720	7 720	7 720	7 720	7 720	7 720

Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
OBOS-Banken AS 5,18% Annuitetslån, Info pr 30.04.26	12	1 328 771	29 380	30.08.20 - 30.08.35
OBOS-Banken AS 5,18% Annuitetslån, Info pr 31.03.26	12	216 439	4 785	30.03.23 - 30.03.28
OBOS-Banken AS 5,18% Annuitetslån, Info pr 31.03.26	12	14 330 706	316 864	02.07.25 - 30.12.40
Total		15 875 916	351 029	

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
OBOS-Banken AS - 5,18% Annuitetslån, Info pr 30.04.26	12	1 328 771	30.08.20 - 30.08.35
OBOS-Banken AS - 5,18% Annuitetslån, Info pr 31.03.26	12	216 439	30.03.23 - 30.03.28
OBOS-Banken AS - 5,18% Annuitetslån, Info pr 31.03.26	12	14 330 706	02.07.25 - 30.12.40

Selskap og eiendom

Selskap	5395 A/L Myra Borettslag (orgnr. 947122363)
Antall enheter	49
Styrets e-post	Myra@borimail.no
Styreleder	Marte Kristine Rohrhirsch (99398940)
Forsikring	Gjensidige Forsikring AS (Polise 92989020)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	35/14
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	Ingen
Styregodkjenning	Ja

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 358 486,00	Andre inntekter	kr 1 320,00
Formue	kr 34 180,00	Utgifter	kr 17 528,00

Merknader

Borettslaget har lån hos Obos banken.

Innkalling til ordinær generalforsamling den 16.03.2026 for A/L Myra Borettslag.

Møtested: Skedsmo Samfunnshus - møterom Farseggen, Furuholtet 1, 2020 Skedsmokorset.
Tid: klokken 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

NB: Det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemming vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene og får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsordenen legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning.

Følgende godkjennes samlet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsordenen og vedtak om lovlig innkalling.

Både andelseier og ektefelle/samboer kan møte på generalforsamlingen, men bare én kan stemme for andelen, jfr. Borettslagslova §7-2. Bruker av andelen har møterett, men ikke stemmerett.

Andelseier som ikke selv kan være til stede på generalforsamlingen, kan møte ved fullmektig. Fullmakten skal være skriftlig. Det er kun anledning til å være fullmektig for én andel, jfr. Brl §7-3. Ektefelle/samboer som ikke selv er andelseier, bør medbringe fullmakt.

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saksliste

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Styrehonorar

Sak 5: Overgang til nytt felles avfallssystem

Sak 6: Personvalg

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling

"Petter M. Schøyen velges som møteleder, og styreleder Marte Kristine Rohrhirsch signerer protokollen sammen med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Årsmeldingen refereres og tas til orientering, og skal ikke stemmes over.

Sak 3: Regnskap

Hovedtall:

Driftsinntekter: 3 907 656,- mot budsjettet 3 800 675,-

Driftskostnader: 6 740 323,- mot budsjettet 2 932 309,-

Årsregnskapet viser et driftsresultat etter finansposter på -3 553 288,- mot budsjett på 208 366,-.

Arbeidskapital/disponible midler pr 31.12 var på 1 513 377,- som er innenfor BORI's anbefalte nivå tilsvarende 4 måneders felleskostnader.

Styrets Kommentarer til regnskapet:

Avviket skyldes i all hovedsak kostnader for vedlikehold bygg, som var høyere enn budsjettet.

Styrets forslag

"Regnskapet godkjennes og årsresultatet dekkes ved overføring til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styret foreslår at styrehonoraret for foregående periode settes til kr. 150 000,-.

Styrets forslag

Foreslått styrehonorar godkjennes av generalforsamlingen.

Sak 5: Overgang til nytt felles avfallssystem

Borettslaget benytter i dag tradisjonelle avfallsdunker for renovasjon. Dagens løsning medfører flere utfordringer. Styret ønsker derfor å gå over til en nedgravd renovasjons løsning. Se eget vedlegg for full beskrivelse av saken.

Alternativ 1 ★ **Styrets innstilling**

Generalforsamlingen vedtar at borettslaget går over til nedgravd renovasjonsløsning. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og gjennomføre prosjektet.

Sak 6: Personvalg

Det er ingen styremedlemmer på valg i år, da alle ble valgt for 2 år i 2025.

Myra Borettslag

STYRETS ÅRSMELDING 2026

Krav om årsberetning bortfalt ved endringer i regnskapsloven. Styret avgir i stedet en forenklet årsmelding som orientering om året som har gått.

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Marte Kristine Rohrhirsch	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem	: Mats Syverstad	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem	: Yngvar Holm	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem	: Lars Thomas Haglund	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem	: Camilla Anett Bjørnå	(valgt for 2 år i 2025)
Styremedlem	: Sigrun Kae Paulsen	(valgt for 2 år i 2025)

SELSKAPSINFORMASJON

Myra Borettslag ble stiftet 06.03.1985 og har organisasjonsnummer 947.122.363.

Borettslaget består av 49 boligseksjoner.

Eiendommen har gnr 35, bnr 12 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.

Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål å drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne.

STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 styremøter og behandlet saker som:

- Godkjenning av nye eiere
- Budsjettering
- Regulering av felleskostnader
- Løpende vedlikehold
- Forsikringskader
- Søknader fra beboere
- Klager fra beboere

Administrativt arbeid i Styret

En stor del av Styrets arbeid er å svare beboere på henvendelser pr e-post. Det siste året har Styret mottatt mange henvendelser fra beboere angående forskjellig vedlikehold, søknader om forskjellige ting, generelle spørsmål angående forsikring, hva vedtektene sier er beboers eget ansvar, klager med mer. Styret bruker også en del tid på å besvare spørsmål som kommer fra utsiden av Borettslaget. Eksempelvis spørsmål fra meglere i forbindelse med at beboere skal selge sine boenheter og henvendelser både til og fra BORI og innhenting av tilbud på vedlikehold og tjenester.

Det kommer litt for mange henvendelser til Styret relatert til uenigheter mellom beboere som Styret ikke har hjemmel til å gjøre noe med, da disse som regel ikke er i strid med hverken vedtektene eller husordensreglene. Styret vil loggføre disse henvendelsene, men hvis de ikke er i strid med vedtektene eller husordensreglene har ikke Styret anledning til å gjøre noe videre med dem.

Styret oppfordrer på det sterkeste til at beboere som opplever en konflikt eller uenighet med hverandre forsøker å finne en minnelig løsning på utfordringene i dialog med hverandre. Styret kan ikke opptre som megler eller jury i en sak mellom beboere hvor det ikke foreligger brudd på vedtektene eller husordensreglene slik de er fastsatt av Generalforsamlingen. Det er viktig å huske at vi bor i et borettslag hvor vi bor tett på hverandre. Vi vil oppleve støy fra både barn, dyr og kjøretøy som kan virke sjenerende på enkelte. Hvis vi bare prater med hverandre på en respektfull og høflig måte vil mye kunne løses.

Andre saker som kan nevnes:

Vannmålere

Styret jobber fortsatt med å få avklart alle krav og formaliteter relatert til montering av vannmålere. Dette har vist seg å være utfordrende med sære og stadig endrede krav fra Lillestrøm Kommune.

Styret engasjerte først Assemblin Rørlegger får å få utført arbeidet. De har prøvd å få klarhet i hvordan kommunen krever dette gjennomført, med det dukket til stadighet opp nye krav fra kommunen som har medført at Assemblin trolig ikke vil være i stand til å gjøre jobben.

Det startet med at det i tillegg til vannmåler også måtte monteres tilbakeslagsventil. Deretter la de til reduksjonsventil. Så får vi beskjed om at hvis beboere skal direkte-faktureres av kommunen kan ikke vannmålere monteres i boenheter, men må monteres i kummer, men vi kan ikke montere dem i kommunens kummer. Vi må derimot etablere egne kummer ved siden av kommunens kummer med vannmålere plassert der.

Styret er derfor nå i dialog med flere selskap for å finne best mulig løsning og pris.

Vedlikehold

Hele boligmassen har nå blitt malt. Både i forkant av maling, etter fasadevask og underveis i maleprosessen ble det avdekket behov for utskifting av betydelige mengder kledning, vindskibord og øvrige slitte bygningsdeler. Nødvendige utbedringer ble utført fortløpende etter dialog mellom malere, Styret og snekrer.

Det ble samtidig gjennomført ombygging og tilpasning av flere rekkverk for å oppnå et mer helhetlig og enhetlig uttrykk i bebyggelsen.

Samlet sett har arbeidene gitt bygningene et betydelig løft, samtidig som viktige vedlikeholdsbehov er ivaretatt for å sikre lengre levetid på bygningsmassen.

Renovasjon

I året som har gått har det kommet to nye typer avfallsdunker. Én for type glass- og metall samt én type for matavfall. Det har blitt satt ut mange av dem, og de skal bli en permanent del av avfallssystemet. Med økningen av antall dunker har styret tatt opp igjen tråden med ROAF og gått i dialog med leverandører av fellesavfallssystemer, for å se på hva kostnaden av etablering av dette er. Avfallsdunkene tar opp mye plass på fellesområdene og tar over mye av det estetiske uttrykket til borrettslaget. Styret har valgt å fremme en egen sak angående dette på Generalforsamlingen.

Se vedlagte forslag til vedtak «Ny renovasjonsløsning» og saksframstilling der.

Generelt

Trær har blitt trimmet og de delene av asfalten i borettslaget som var mest slitt klarte vi å få utbedret. Dette fikk vi gjort for en rimelig penge i forbindelse med

at Viken Fiber lukket sporene i asfalten de hadde laget da det ble lagt fiber i borettslaget.

Godkjent av styret, den 1.mars 2026.

Årsoppgjør 2025

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Resultatregnskap 2025

A/1 Myra Borettslag

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader	1	3 907 656	3 682 561	3 800 675	4 121 676
Annen driftsinntekt		0	420	0	0
Sum driftsinntekter		3 907 656	3 682 981	3 800 675	4 121 676
Kostnader					
Lønnskostnad	2	171 150	171 150	191 209	171 150
Konsulenttjenester	3	105 021	121 895	124 100	119 000
Kontingenter		300	0	0	300
Rep og vedlikehold	4	4 787 501	272 748	347 000	453 000
Forsikringer		369 000	335 526	355 000	355 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	5	891 608	1 178 291	1 550 000	1 472 100
Energi og fyring	6	9 316	11 193	15 000	12 000
Kabel-TV og telefoni		359 650	192 743	294 000	300 000
Driftskostnader	7	22 050	50 549	40 000	40 000
Leiekostnader		0	1 750	2 000	0
Andre driftskostnader	8	24 728	20 083	14 000	25 000
Sum driftskostnader		6 740 323	2 355 927	2 932 309	2 947 550
Driftsresultat før finansposter		-2 832 667	1 327 054	868 366	1 174 126
Finansielle poster					
Finansinntekt		58 648	5 545	0	30 000
Finanskostnad		779 269	673 684	660 000	821 200
Sum finansposter		-720 621	-668 139	-660 000	-791 200
Årsresultat		-3 553 288	658 915	208 366	382 926
Overført til annen egenkapital	11	-3 553 288	658 915	0	0
Sum disponering		-3 553 288	658 915	0	0

Balanse 31.12.2025

A/1 Myra Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 14	23 710 000	23 710 000
Tomt	9, 14	6 642 900	6 642 900
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		30 352 900	30 352 900
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		95 734	81 796
Kundefordringer		15 880	1 933
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 504 757	690 891
Sum omløpsmidler		1 616 371	774 620
SUM EIENDELER		31 969 271	31 127 520

Balanse 31.12.2025

A/1 Myra Borettslag
Alle beløp i NOK

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	10	4 900	4 900
Annen egenkapital	11	2 945 156	6 498 444
Sum egenkapital		2 950 056	6 503 344
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	12, 14	15 938 221	11 640 419
Borettsinnskudd	13, 14	12 978 000	12 978 000
Sum langsiktig gjeld		28 916 221	24 618 419
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		96 721	4 875
Annen kortsiktig gjeld		6 273	882
Sum kortsiktig gjeld		102 994	5 757
Sum gjeld		29 019 215	24 624 176
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		31 969 271	31 127 520

A/1 Myra Borettslag

Marte Kristine Rohrhirsch
Styrets leder

Camilla Anett Bjørnå
Styremedlem

Lars Thomas Haglund
Styremedlem

Yngvar Holm
Styremedlem

Sigrun Paulsen
Styremedlem

Mats Løkken Syverstad
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapskikk for små foretak, og forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Vurdering og klassifisering av balanseposter:

Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid.

Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

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

Borettslaget har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i eiendommen Knr.Gnr.Bnr. 3205.35.14,3205.35.12, som eies og forvaltes av borettslaget.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Generelle Felleskostnader	2 714 700	3 135 259	2 714 675	2 854 296
Stipulerte renter	767 028	331 326	660 000	820 507
Stipulerte avdrag	194 928	100 476	195 000	215 873
Garasje	231 000	115 500	231 000	231 000
Sum felleskostnader	3 907 656	3 682 561	3 800 675	4 121 676

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Godtgjørelse til styre- og Arbeidsgiveravgift	150 000 21 150	150 000 21 150	150 000 41 209	150 000 21 150
Sum lønnskostnader	171 150	171 150	191 209	171 150

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2024/2025. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter. Borettslaget har ingen ansatte. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Revisjon	10 763	8 427	10 000	11 000
Forretningsførerhonorar	89 080	95 630	89 100	93 000
Andre forvaltningstjenester	0	0	5 000	5 000
Juridisk bistand	5 178	8 263	20 000	10 000
Annen fremmed tjeneste	0	9 575	0	0
Sum konsulenttjenester	105 021	121 895	124 100	119 000

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Vedlikehold bygg	4 663 226	213 911	300 000	300 000
Vedlikehold utvendig anlegg	89 365	25 582	0	75 000
Vedlikehold garasjer	22 910	17 593	25 000	50 000
Dugnadskostnader	0	1 323	2 000	2 000
Egenandel forsikringsskader	12 000	13 333	20 000	26 000
Reparasjon og vedlikehold	0	1 007	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	4 787 501	272 748	347 000	453 000

Note 5 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Kommunale avgifter	1 208 836	1 093 280	1 350 000	1 370 000
Eiendomsskatt	-317 229	85 011	200 000	102 100
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	891 608	1 178 291	1 550 000	1 472 100

Eiendomsskatten er redusert med kr 328 612 i regnskapet som følge av tilbakebetaling av eiendomsskatt for perioden 2021–2024 fra Lillestrøm kommune. Tilbakebetalingen ble gjennomført og avsluttet i 2025.

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Elektrisitet (strøm)	0	0	5 000	0
Strøm til elbil ladeanlegg	9 316	11 193	10 000	12 000
Sum energi og fyring	9 316	11 193	15 000	12 000

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Snøbrøyting/strøing/feiing	22 050	37 669	40 000	40 000
Gressklipping	0	12 880	0	0
Sum driftskostnader	22 050	50 549	40 000	40 000

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Søppeltømming/containerer	16 589	14 592	5 000	5 000
Kontorrekvisita	757	0	0	0
Lisenser/software	0	330	0	500
Kostnader tillitsvalgte	0	0	5 000	5 000
Generalforsamling/årsmøt	6 395	0	0	9 000
Velferdskostnader	987	3 077	0	3 000
Annen kontorkostnad	0	614	1 000	1 000
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	0	1 470	3 000	1 500
Sum andre driftskostnader	24 728	20 083	14 000	25 000

Note 9 Anleggsmidler

	Bygninger	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	23 710 000	6 642 900
Årets tilgang	0	0
Årets avgang	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12	23 710 000	6 642 900
Årets av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0	0
Bokført verdi pr.31.12	23 710 000	6 642 900
Anskaffelsesår	1985	1985

Det avsettes ikke årlig til fremtidig vedlikehold av borettslagets bygninger. Vedlikehold blir kostnadsført i resultatregnskapet det året det er påkrevd. Gjennomført vedlikehold er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

Note 10 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 4 900 fordelt på 49 à kr. 100.

Note 11 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	6 498 444	5 839 528
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-3 553 288	658 915
Sum opptjent egenkapital 31.12	2 945 156	6 498 444
Annen egenkapital 31.12	2 945 156	6 498 444

Note 12 Pantelån

Pantelån

Kreditor	OBOS- Banken AS	OBOS- Banken AS	OBOS- Banken AS	OBOS- Banken AS
Lånenummer	9820.79.04953	9820.80.93436	9820.85.98686	98207919217
Opptaksår	2020	2023	2025	2020
Rentesats	5,18	5,18	5,18	5,59
Beregnet innfridd	30.08.2035	30.03.2028	02.01.2041	30.11.2040
Opprinnelig lånebeløp	1 923 916	500 000	14 330 706	11 818 848
Nedbetalt tidligere	454 477	159 726	0	1 988 142
Nedbetalt i år	103 924	98 274	0	9 830 706
Innbetalt IN i perioden	0	0	0	0
Lånesaldo 31.12	1 365 515	242 000	14 330 706	0
Saldo 5 år frem i tid	853 755	0	13 420 865	0
Andelssaldo restansvar 01.01	0	0	0	0
Innbetalt IN i perioden	0	0	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden	0	0	0	0
Andelssaldo restansvar 31.12	0	0	0	0
Sum pantegjeld lån	1 365 515	242 000	14 330 706	0

Note 13 Borettsinnskudd

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen og oppført til pålydende den gangen borettslaget ble stiftet.

Note 14 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	28 916 221	24 618 419
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	30 352 900	30 352 900
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	41 728 000	26 728 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 15 Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler 01.01	768 863	315 373
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-3 553 288	658 915
Opptak langsiktige lån	4 500 000	0
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-202 198	-205 426
B. Årets endring i disponible midler	744 514	453 489
C. Disponible midler 31.12	1 513 377	768 863
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 616 371	774 620
- Kortsiktig gjeld	102 994	5 757
= Disponible midler 31.12	1 513 377	768 863

5395 Arsregnskap.pdf

Navn
Rohrhirsch, Marte Kristine

Dato
2026-02-12

Identifikasjon

 **bankID** Rohrhirsch, Marte Kristine

Navn
Haglund, Lars Thomas

Dato
2026-02-12

Identifikasjon

 **bankID** Haglund, Lars Thomas

Navn
Syverstad, Mats

Dato
2026-02-16

Identifikasjon

 **bankID** Syverstad, Mats

Navn
Bjørnå, Camilla Anett

Dato
2026-02-12

Identifikasjon

 **bankID** Bjørnå, Camilla Anett

Navn
Holm, Yngvar

Dato
2026-02-16

Identifikasjon

 **bankID** Holm, Yngvar

Navn
Paulsen, Sigrun

Dato
2026-02-12

Identifikasjon

 **bankID** Paulsen, Sigrun

Til generalforsamlingen i A/l Myra Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for A/l Myra Borettslag som viser et underskudd på NOK 3 553 288. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Lillestrøm, 17. februar 2026
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Sak 5: Overgang til nytt felles avfallssystem

Borettslaget benytter i dag tradisjonelle avfallsdunker for renovasjon. Dagens løsning medfører flere utfordringer:

- Dunkene opptar betydelig uteareal.
- Området rundt i borettslaget fremstår rotete og lite estetisk.
- Vi har fått en del nye dunker og det er mangel på god plassering av disse. Flere beboere har også kontaktet oss og spurt om vi ser på alternative løsninger, blant annet grunnet overfylte dunker, som ikke tømmes regelmessig.
- Vi betaler i dag mellom kr 4 379 – 11 261 i renovasjonsgebyr til kommunen ut ifra størrelse på dunk og antall dunker per år. Ved å gå over til avfallsbrønn vil vi betale kr 3 910 i gebyr per boenhet per år.
- Ut ifra dagens satser betaler vi kr 226 919 i året i renovasjonsgebyr. Ved overgang til avfallsbrønner blir gebyret etter dagens satser bli, kr 191 590 i året. Vi har med overgang til avfallsbrønner mulighet til å spare kr 35 328 i kommunale avgifter i året.

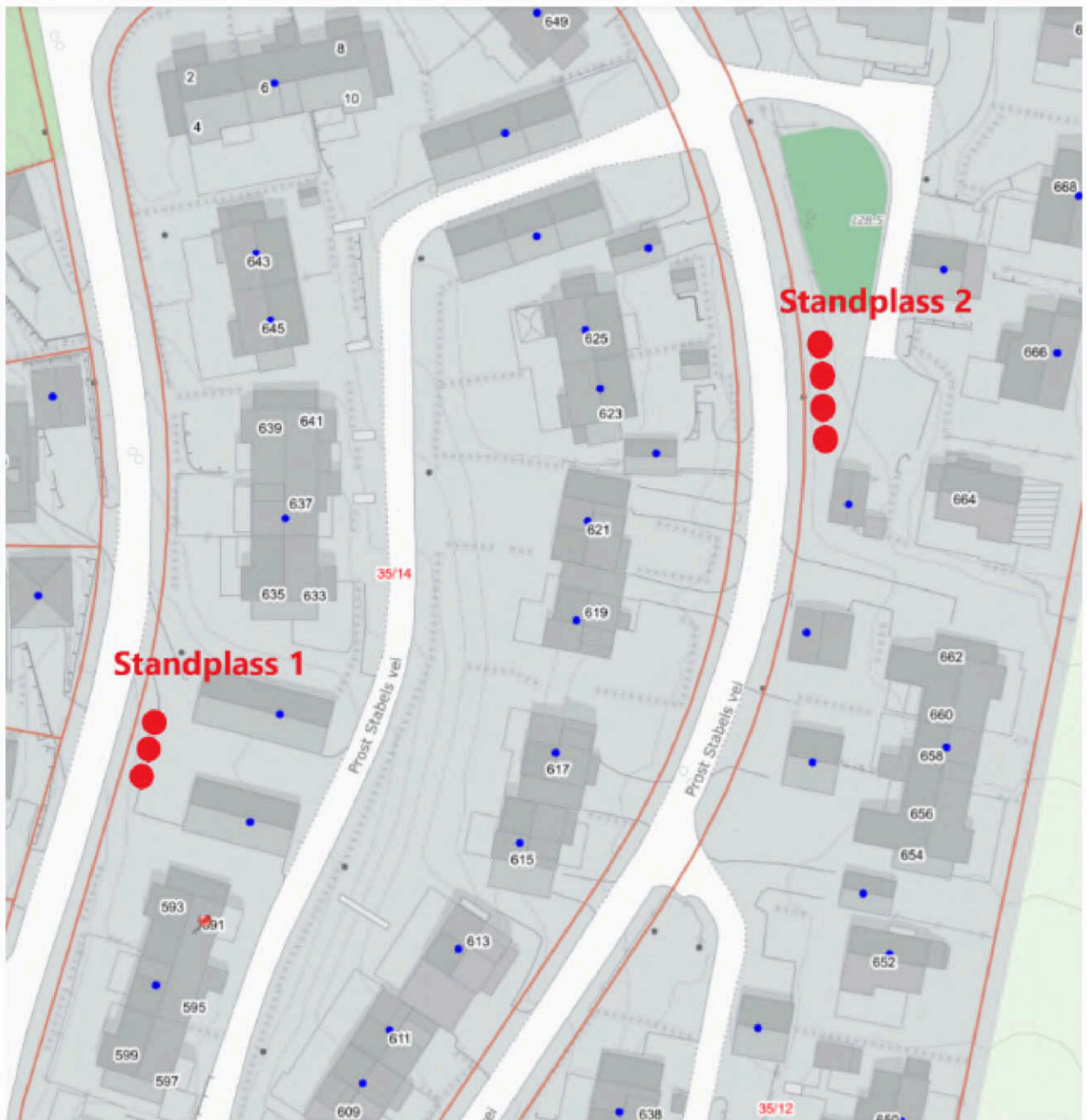
En nedgravd renovasjonsløsning vil kunne gi et ryddigere og mer moderne uttrykk, bedre hygiene, redusert lukt og bedre utnyttelse av utearealet. Slike løsninger benyttes i økende grad i norske borettslag og sameier. Per dags dato har ROAF tilskuddsordning for etablering av felles avfallsløsning i borettslag, på kr 30 000 per «dunk».

Styret har vært i kontakt med ROAF, som har vært på befaring og foreslått to «standplasser» (se eget bilde). For å få tilskudd fra ROAF, må de godkjenne plassering og vi må bruke godkjente leverandører av avfallssystemer. ROAF har anbefalt til sammen 7 «dunker» 3 på den ene standplassen og 4 på den andre standplassen.

Vurderinger:

En overgang til nedgravd løsning vil innebære en investeringskostnad, inkludert graving, etablering av beholdere og eventuell tilrettelegging for renovasjonsbil. Samtidig kan løsningen gi:

- Bedre bomiljø og estetikk
- Mindre lukt
- Økt kapasitet på avfall
- Mindre vedlikehold og håndtering over tid
- Tilskudd fra ROAF på kr 30 000 per nedgravde dunk.
- Det er estimert med fra ROAF at vi trenger 7 brønner, dette vil gi et tilskudd på kr 210 000.
- Prosjektet er estimert til å koste mellom kr 560 000-700 000 før tilskudd fra ROAF. Dette kommer an på valg av type brønn og leverandør, hva entreprenør møter under graving, hvordan massen rundt brønnene må sikres osv.



NAVNESEDDEL

Skriv borettslagets navn og leilighets nummer på denne navneseddelen og lever den ved inngangen til møtelokalet.

Vennligst bruk **BLOKKBOKSTAVER**

Navn: _____

Andels nr./ bolig nr.: _____

Alle andelseiere har rett til å delta på generalforsamlingen med forslags-, tale-, og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand, har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Dersom De ikke kan møte på generalforsamlingen kan De i henhold til borettslagsloven §7-3 møte ved fullmektig.

Ønsker De å benytte denne retten, bes De vennligst bruke fullmakten nedenfor.



FULLMAKT

Jeg gir _____ fullmakt til å møte på generalforsamlingen i

A/L Myra Borrettslag den ___/___ - 2026

Andels nr./bolig nr.: _____

(underskrift fra andelseier)

(gjenta med blokkbokstaver)

5395 A/L Myra Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling den 16.03.2026

Sted: Skedsmo Samfunnshus - møterom Farseggen, Furuholtet 1, 2020 Skedsmokorset
21 av 49 mulige stemmegivere var representert.
19 deltok fysisk, 2 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 Enstemmig vedtatt

"Petter M. Schøyen velges som møteleder, og styreleder Marte Kristine Rohrhirsch signerer protokollen sammen med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot - 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Årsmeldingen refereres og tas til orientering, og skal ikke stemmes over.

Sak 3: Regnskap

Hovedtall:

Driftsinntekter: 3 907 656,- mot budsjettet 3 800 675,-

Driftskostnader: 6 740 323,- mot budsjettet 2 932 309,-

Årsregnskapet viser et driftsresultat etter finansposter på -3 553 288,- mot budsjett på 208 366,-.

Arbeidskapital/disponible midler pr 31.12 var på 1 513 377,- som er innenfor BORI's anbefalte nivå tilsvarende 4 måneders felleskostnader.

Styrets Kommentarer til regnskapet:

Avviket skyldes i all hovedsak kostnader for vedlikehold bygg, som var høyere enn budsjettet.

Styrets forslag Enstemmig vedtatt

"Regnskapet godkjennes og årsresultatet dekkes ved overføring til egenkapital"

Mot - 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Styret foreslår at styrehonoraret for foregående periode settes til kr. 150 000,-.

Styrets forslag **Enstemmig vedtatt**

Foreslått styrehonorar godkjennes av generalforsamlingen.

Mot - 0 stemmer

Sak 5: Overgang til nytt felles avfallssystem

Borettslaget benytter i dag tradisjonelle avfallsdunker for renovasjon. Dagens løsning medfører flere utfordringer. Styret ønsker derfor å gå over til en nedgravd renovasjons løsning. Se eget vedlegg for full beskrivelse av saken.

Alternativ 1 **Vedtatt med 19 stemmer**

Generalforsamlingen vedtar at styret får et mandat til å jobbe videre med løsningen for å se om borettslaget kan gå over til nedgravd renovasjonsløsning. Styret kommer tilbake med forslag til finansiering og løsninger på en ekstraordinær generalforsamling, hvor generalforsamlingen beslutter utfallet av løsningen, og om man går for denne.

Mot - 2 stemmer

Totalt antall stemmer: 21

Sak 6: Personvalg

Det er ingen styremedlemmer på valg i år, da alle ble valgt for 2 år i 2025.

Ordinær generalforsamling den 16.03.2026 protokoll.pdf

Navn

Dato

Navn

Dato

Schøyen, Petter Martin

2026-03-16


Rohrhirsch, Marte Kristine

2026-03-16

Identifikasjon

Identifikasjon

 **bankID** Schøyen, Petter Martin

 **bankID** Rohrhirsch, Marte Kristine

HUSORDENSREGLER FOR

MYRA BORETTSLAG

Husordensreglene er vedtatt ved ordinær generalforsamling, og er sist oppdatert 14. mars 2024.

1. **Generell oppførsel**

- 1.1. Det er beboerens plikt å være vennlig, oppføre seg ordentlig og unngå konflikter med naboer og omgivelser.
- 1.2. Man skal hensynta naboer ved aktiviteter som kan skape sjenanser. Dette gjelder høye lyder, lyder seint på kvelden, bruk av maskinverktøy, gressklipping, aktiviteter som skaper røyk og andre tilsvarende aktiviteter. Det skal være ro i borettslaget mellom kl.23.00 – 07.00. Skal det ved spesielle anledninger spilles musikk eller drive aktivitet som kan skape sjenanse utover kl. 23.00, skal naboer varsles på forhånd.
- 1.3. Det er andelseierens ansvar å ha en konstruktiv dialog med naboene sine om aktiviteter som kan være sjenerende eller egne aktiviteter som kan sjenerere andre.
- 1.4. Man skal ikke, verbalt eller fysisk, oppføre seg truende, eller på andre måter være til sjenanse for naboer og bomiljø. Dette gjelder også for personer som leietaker gir tilgang til boligen.
- 1.5. Det er beboers ansvar å holde fellesarealer tilknyttet boligen ryddig og i forsvarlig stand. Styret kan pålegge beboer å rydde dersom det er til sjenanse for naboer. Blir ikke pålegg fra styret fulgt opp, kan styret fjerne eiendeler etter varsel.

2. **Dyrehold.**

- 2.1. Hunder skal holdes i bånd innen borettslagets område. Hundemøkk må fjernes umiddelbart.
- 2.2. Andelseiere som ønsker å holde flere enn ett husdyr må søke skriftlig og få godkjenning av styret på forhånd.
- 2.3. Ingen form for kennelvirksomhet eller annen form for midlertidig plassering av dyr er tillatt.
- 2.4. Alle hann- og hunnkatter **skal** kastreres og ID-merkes.

3. **Garasjeanleggene.**

- 3.1. Andelseierne skal benytte garasjen og/eller egne gjesteparkeringsplasser til biloppstillingsplass. Ved bruk av gjesteparkeringsplassene ved garasjeanleggene for besøkende utover 24 timer skal styret ha beskjed. Parkering skal ellers skje på

oppmerkede parkeringsplasser, fellesareal godkjent av styret for parkering og i samsvar med norsk lov og øvrige regler/-vedtekter for Myra Borettslag.

- 3.2. Det er forbudt å bruke garasjelegger til lagring av eksplosive/brannfarlige kjemikalier og lignende.
- 3.3. Garasjelegger er kun tillatt brukt for oppstilling av bil/kjøretøy og oppbevaring av bil-relatert utstyr. Annen utnytting av garasjelegger enn til biloppstillingsplass skal godkjennes av styret i Myra Borettslag.
- 3.4. Båttilhengere, transporttilhengere, campinghengere og lignende får kun oppstilles 24 timer for opplesing. Øvrig oppstilling må skje på annen og dertil egnet lagringsplass utenfor borettslagets område.
- 3.5. Garasjedører skal være lukket og låst, blant annet for å redusere risikoen for innbrudd og hærverk.
- 3.6. Andelseiere har rett og plikt til å nekte egne og andres barn å drive med aktiviteter som kan forårsake skade på borettslagets garasjelegger.
- 3.7. Andelseier er pliktig til å sørge for at garasjetak ryddes for snø vinterstid ved behov. Dette av hensyn til egen og andre beboeres sikkerhet samt for å unngå skade på takkonstruksjon.

4. Parkering.

- 4.1. Det er ikke lov å parkere på gangvei, i blindvei, i kryss, mindre enn 5 meter fra kryss eller på en slik måte at man vil være til hinder for utrykningskjøretøy.
- 4.2. Det er ikke tillatt å parkere avskiltede biler på Myra Borettslags område uten spesiell tillatelse fra styre. Slik tillatelse kan gis for kortere tid. Skriftlig søknad må sendes styret.
- 4.3. Store kjøretøyer (campingbil/campingvogn/lastebiler/trailere/-busser m.v.) kan ikke parkere på Myra Borettslags område uten spesiell tillatelse av styret. Det må sendes skriftlig søknad.
- 4.4. Brudd på ovennevnte parkeringsregler medfører borttauing uten varsel utover hva som er gitt ved skilting for eiers regning og risiko. Borttauing rekvireres av styret eller den styret bemyndiger.
- 4.5. Borettslaget har dessverre ikke tilstrekkelig med parkeringsplasser til alle andelseiere og gjester. Det er derfor kritisk at alle som har garasje benytter denne til oppstilling av bil. De andeler med bedre plass til parkering må derfor i minst mulig grad benytte gjesteparkeringen.
- 4.6. De fleste enheter har en garasje/carport og en biloppstillingsplass.
- 4.7. Andelseierne i Prost stabels vei 633, 635, 637, 639, 641, 643 og 645 har en biloppstillingsplass hver i tilknytning til boligen i bakken utenfor boligen.

5. Lading av elbiler og ladbare hybrider i fellesgarasjene

5.1. Myra Borettslag har etablert anlegg for lading av elbil/ladbar hybrid i felles garasjeanlegg.

For å lade en elbil/ladbar hybrid i dette anlegget må andelseieren:

- Betale for kostnadene ved etablering av ladepunkt, 6942 kr.
- Opprette abonnement hos bedriften borettslaget har inngått avtale.

5.2. Prisen per kilowatt time er spotprisen uten påslag hos bedriften borettslaget har avtale med.

5.3. Andelseier kan ikke installere egne ladere som ikke er en del av fellesanlegget i garasjeanlegget. Dette er av hensyn til el-sikkerheten, lasten på hovedsikring og fair fordeling av strømkostnadene i fellesgarasjene.

5.4. Det er ikke tillatt å lade el-bil/hybrid fra 230V stikk ved annet enn nødlading.

Vedtekter for Myra borettslag

Org nr 947 122 363, vedtatt på konstituerende generalforsamling den 6.3.1985, sist endret på generalforsamling den 04.11.2024

1. Innledende bestemmelser

1.1 Formål

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

1.2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Lillestrøm kommune og har forretningskontor i Lillestrøm kommune

2. Andeler og andelseiere

2.1 Andeler og andelseiere

2.1.1 Andelene skal være på kroner 100 – ett hundre kroner.

2.1.2 Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

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

2.1.4 Andelseierne skal gis tilgang til et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2.2 Sameie i andel

2.2.1 Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

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

2.3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Borett og bruksoverlating

3.1 Boretten

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

3.1.2 Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

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

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

3.1.5 Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er i alminnelighet tillatt å holde ett husdyr. Andelseier som ønsker å holde flere enn ett husdyr må søke skriftlig og få godkjenning fra styret på forhånd. Hunder skal alltid holdes i bånd på borettslagets område. Katter av begge kjønn skal være kastret og ID-merket.

3.2 Bruksoverlating

3.2.1 Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

3.2.2 Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

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

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om

godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

3.2.4 Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4.1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

4.1.4 Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

4.1.5 Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

4.1.6 Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende skriftlig melding til borettslaget.

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

4.1.8 Ved nødvendig utbedring av pipe dekkes inntil kr 2.500 av andelseier, de resterende utgifter deles mellom andelseier og borettslaget med 50% på hver.

4.1.9 Vedlikehold, service og reparasjon av Villavent-anlegg er å regne som andelseiers ansvar, og regnes således som innenfor husets fire vegger.

4.1.10 Andelseier bærer selv det økonomiske ansvar for utbedring, reparasjon eller vedlikehold av elektriske garasjeport åpner med tilbehør.

4.1.11 Ingen refusjon gis til andelseierne, så fremt det ikke foreligger godkjent vedtak av styret.

4.1.12 Andelseier plikter selv å vedlikeholde konstruksjoner utenom opprinnelig bygningsmasse.

Herunder terrasser, gjerder, skillevegger, hagemur uten støttefunksjon, trapper i terreng o.l.

4.1.13 Andelseier er selv ansvarlig for vedlikehold av vinduer, terrassedører og takvindu (vinduene skal ikke males). Manglende vedlikehold som resulterer i utskiftning, vil medføre en kostnad som andelseier selv må bekoste.

4.2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.2.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskiftning av vinduer og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Borettslaget står for utlegg til alle materialkostnader i forbindelse med nødvendig vedlikeholdsarbeid. For å holde husleieutgiftene nede vil vedlikeholdet basere seg på egeninnsats og utgifter til gjennomføring av vedlikehold skal i størst mulig grad dekkes av den enkelte andelseier. Egeninnsats på enkelt vedlikehold kan godkjennes via søknad til styret.

Styret kan knytte betingelser for utgiftsdekning ved vedlikehold opp mot en norm. Dette gjelder bytte av ytterdør, terrassedør, vindu med mer. Normen representerer borettslagets øvre grense for vedlikeholdskostnader, og dersom andelseier ønsker oppgradering utover borettslagets normer, må andelseier selv dekke denne merkostnaden. Dersom ikke annet er bestemt av styret, er det andelseier som står for innhenting av tilbud/anbud som skal forevises styret.

4.2.4 Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødige ulemper for andelseieren eller annen bruker av boligen.

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

4.2.6 Dersom det gjøres endringer av bygningsmassen som vil kunne få innvirkning på felleskostnader, herunder økte vedlikeholdsutgifter, økt forsikringspremie, eller annet, vil gjeldende andelseier måtte dekke dette i form av en forholdsmessig økning av felleskostnadene. Forretningsfører beregner økning av felleskostnadene, som må aksepteres av gjeldende andelseier før tiltak iverksettes. Andelseier er i tillegg ansvarlig for utgifter for å dekke eventuelle saksbehandlingsutgifter hos forretningsfører.

Andelseieren bærer det fulle ansvar for å klargjøre søknad til offentlig myndighet og formidle dette til borettslagets styre som er ansvarlig for endelig inngivelse av søknad til aktuelle offentlige myndigheter. Videre er andelseier økonomisk ansvarlig for de påløpende avgifter til offentlige myndigheter.

Borettslaget overtar vedlikeholdsansvaret for bygningsmessige endringer som generalforsamlingen eller styret godkjenner. Gjelder ikke frittstående boder, terrasser/plattinger, gjerder, støttemurer o.l.

4.3 Borettslagets husforsikring

4.3.1 Borettslaget har husforsikring for alle bygg tilknyttet borettslaget.

4.3.2 Beboer kan selv melde skader til forsikringsselskapet etter godkjenning fra styret.

4.3.3 Egenandelen dekkes ut ifra om skaden går inn under borettslagets eller andelseiers vedlikeholdsplikt.

5 Pålegg om salg og fravikelse

5.1 Mislighold

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

5.2 Pålegg om salg

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

5.3 Fravikelse

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6.1 Felleskostnader

6.1.1 Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6.2 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Styret og dets vedtak

7.1 Styret

7.1.1 Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fra 3 til 5 andre

medlemmer og kan ha like mange varamedlemmer.

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

7.1.3 Styret velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

7.2 Styrets oppgaver

7.2.1 Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

7.2.3 Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammotte styremedlemmene.

7.3 Styrets vedtak

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

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

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

7.3.3 Styret kan etter skriftlig søknad gi tillatelse til bygningsmessige endringer av samme art som generalforsamlingen tidligere har gitt samtykke til, eller på basis av tegninger godkjent av generalforsamlingen.

7.4 Representasjon og fullmakt

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

8. Generalforsamlingen

8.1 Myndighet

Den overste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8.2 Tidspunkt for generalforsamling

8.2.1 Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

8.3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

8.4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

8.5 Møteledelse og protokoll

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

8.6 Stemmerett og fullmakt

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

8.7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

8.7.3 Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9.1 Inhabilitet

9.1.1 Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

9.2 Taushetsplikt

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

9.3 Mindretallsvern

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

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10.1 Vedtektsendringer

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

10.1.2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39.

KIM DAVID TJELTA
PROST STABELSVEI 645
2019 Skedsmokorset

Faktura

Faktura nr. 19637
Kundenr 13545
Fakturadato 22.02.22
Forfall 04.03.22
Ordre nr. 23306
Levert dato 18.02.22
Vår ref. Elin
Deres ref. KIM DAVID
Info DIV ARBEID

SKIFTE KJØKKENBATTERI (KUNDE HAR SELV)
SKIFTE KJØKKENVANNLÅS
REP AVLØP SERVANT OG DUSJKABINETT
18.02.2022
ARBEID UTFØRT IFØLGE FAKT.ADRESSE

Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Beløp
MEDGÅTT MATERIELL				
VERKSMATRIELL	1,0	stk	120,00	120,00
BEND 40X1 1/4" UTV 88° PP HVIT	1,0	STK	178,00	178,00
40X3000 PP RØR U/MUFFE WAFIX	0,5	Meter	54,47	27,24
OVERG. KORT 50 X 40 MM HVIT WA	1,0	STK	84,80	84,80
DOBBELMUFFE 40 PP WAFIX HVIT W	1,0	STK	74,40	74,40
BEND 40 MM PP WAFIX HVIT 88° WAVIN 1440308	1,0	STK	58,80	58,80
OVERG.ANS.NIPPEL 3/4"X 3/8" MESS NS1757	1,0	STK	93,60	93,60
KROPP F/TIPPUNION 3/8X3/8" FKR FPL 53338-210	1,0	STK	53,60	53,60
"BF GUMMIPAKNING 2"" PRISGRUPPE 1	1,0	STK	36,80	36,80
"PLASTKONUS 40 MM (1 1/2""")	3,0	STK	28,80	86,40
MEDGÅTT ARBEID				
RØRLEGGER - ORD. ARBEIDSTID	3,0	TIM	952,00	2 856,00
TOTALT EKSKL. MVA.				3 669,50
Øreavrunding				0,10
MERVERDIAVGIFT 25.0%				917,40
TOTALT INKL. MVA.				4 587,00
MERVERDIAVGIFT 25.0% AV 3669.60				917,40

BETALINGSINFORMASJON

Kundenr	13545	Faktura nr.	19637	Kontonr	12864212210
KIM DAVID TJELTA		Fakturadato	22.02.22	KID nr.	:
		Forfall	04.03.22	Å betale	4587,00

KIM DAVID TJELTA
PROST STABELSVEI 645
2019 Skedsmokorset

Faktura

Faktura nr. 19637
Kundenr 13545
Fakturadato 22.02.22
Forfall 04.03.22
Ordre nr. 23306
Levert dato 18.02.22
Vår ref. Elin
Deres ref. KIM DAVID
Info DIV ARBEID

SKIFTE KJØKKENBATTERI (KUNDE HAR SELV)
SKIFTE KJØKKENVANNLÅS
REP AVLØP SERVANT OG DUSJKABINETT
18.02.2022
ARBEID UTFØRT IFØLGE FAKT.ADRASSE

Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Beløp
MEDGÅTT MATERIELL				
VERKSMATRIELL	1,0	stk	120,00	120,00
BEND 40X1 1/4" UTV 88° PP HVIT	1,0	STK	178,00	178,00
40X3000 PP RØR U/MUFFE WAFIX	0,5	Meter	54,47	27,24
OVERG. KORT 50 X 40 MM HVIT WA	1,0	STK	84,80	84,80
DOBBELMUFFE 40 PP WAFIX HVIT W	1,0	STK	74,40	74,40
BEND 40 MM PP WAFIX HVIT 88° WAVIN 1440308	1,0	STK	58,80	58,80
OVERG.ANS.NIPPEL 3/4"X 3/8" MESS NS1757	1,0	STK	93,60	93,60
KROPP F/TIPPUNION 3/8X3/8" FKR FPL 53338-210	1,0	STK	53,60	53,60
"BF GUMMIPAKNING 2"" PRISGRUPPE 1	1,0	STK	36,80	36,80
"PLASTKONUS 40 MM (1 1/2""")	3,0	STK	28,80	86,40
MEDGÅTT ARBEID				
RØRLEGGER - ORD. ARBEIDSTID	3,0	TIM	952,00	2 856,00
TOTALT EKSKL. MVA.				3 669,50
Øreavrunding				0,10
MERVERDI AVGIFT 25.0%				917,40
TOTALT INKL. MVA.				4 587,00
MERVERDI AVGIFT 25.0% AV 3669.60				917,40

BETALINGSINFORMASJON

Kundenr	13545	Faktura nr.	19637	Kontonr	12864212210
KIM DAVID TJELTA		Fakturadato	22.02.22	KID nr.	:
		Forfall	04.03.22	Å betale	4587,00

KIM DAVID TJELTA
PROST STABELSVEI 645
2019 Skedsmokorset

Faktura

Faktura nr. 19637
Kundenr 13545
Fakturadato 22.02.22
Forfall 04.03.22
Ordre nr. 23306
Levert dato 18.02.22
Vår ref. Elin
Deres ref. KIM DAVID
Info DIV ARBEID

SKIFTE KJØKKENBATTERI (KUNDE HAR SELV)
SKIFTE KJØKKENVANNLÅS
REP AVLØP SERVANT OG DUSJKABINETT
18.02.2022
ARBEID UTFØRT IFØLGE FAKT.ADRASSE

Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Beløp
MEDGÅTT MATERIELL				
VERKSMATRIELL	1,0	stk	120,00	120,00
BEND 40X1 1/4" UTV 88° PP HVIT	1,0	STK	178,00	178,00
40X3000 PP RØR U/MUFFE WAFIX	0,5	Meter	54,47	27,24
OVERG. KORT 50 X 40 MM HVIT WA	1,0	STK	84,80	84,80
DOBBELMUFFE 40 PP WAFIX HVIT W	1,0	STK	74,40	74,40
BEND 40 MM PP WAFIX HVIT 88° WAVIN 1440308	1,0	STK	58,80	58,80
OVERG.ANS.NIPPEL 3/4"X 3/8" MESS NS1757	1,0	STK	93,60	93,60
KROPP F/TIPPUNION 3/8X3/8" FKR FPL 53338-210	1,0	STK	53,60	53,60
"BF GUMMIPAKNING 2"" PRISGRUPPE 1	1,0	STK	36,80	36,80
"PLASTKONUS 40 MM (1 1/2""")	3,0	STK	28,80	86,40
MEDGÅTT ARBEID				
RØRLEGGER - ORD. ARBEIDSTID	3,0	TIM	952,00	2 856,00
TOTALT EKSKL. MVA.				3 669,50
Øreavrunding				0,10
MERVERDIAVGIFT 25.0%				917,40
TOTALT INKL. MVA.				4 587,00
MERVERDIAVGIFT 25.0% AV 3669.60				917,40

BETALINGSINFORMASJON

Kundenr	13545	Faktura nr.	19637	Kontonr	12864212210
KIM DAVID TJELTA		Fakturadato	22.02.22	KID nr.	:
		Forfall	04.03.22	Å betale	4587,00

KIM DAVID TJELTA
PROST STABELSVEI 645
2019 Skedsmokorset

Faktura

Faktura nr. 19637
Kundenr 13545
Fakturadato 22.02.22
Forfall 04.03.22
Ordre nr. 23306
Levert dato 18.02.22
Vår ref. Elin
Deres ref. KIM DAVID
Info DIV ARBEID

SKIFTE KJØKKENBATTERI (KUNDE HAR SELV)
SKIFTE KJØKKENVANNLÅS
REP AVLØP SERVANT OG DUSJKABINETT
18.02.2022
ARBEID UTFØRT IFØLGE FAKT.ADRASSE

Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Beløp
MEDGÅTT MATERIELL				
VERKSMATRIELL	1,0	stk	120,00	120,00
BEND 40X1 1/4" UTV 88° PP HVIT	1,0	STK	178,00	178,00
40X3000 PP RØR U/MUFFE WAFIX	0,5	Meter	54,47	27,24
OVERG. KORT 50 X 40 MM HVIT WA	1,0	STK	84,80	84,80
DOBBELMUFFE 40 PP WAFIX HVIT W	1,0	STK	74,40	74,40
BEND 40 MM PP WAFIX HVIT 88° WAVIN 1440308	1,0	STK	58,80	58,80
OVERG.ANS.NIPPEL 3/4"X 3/8" MESS NS1757	1,0	STK	93,60	93,60
KROPP F/TIPPUNION 3/8X3/8" FKR FPL 53338-210	1,0	STK	53,60	53,60
"BF GUMMIPAKNING 2"" PRISGRUPPE 1	1,0	STK	36,80	36,80
"PLASTKONUS 40 MM (1 1/2""")	3,0	STK	28,80	86,40
MEDGÅTT ARBEID				
RØRLEGGER - ORD. ARBEIDSTID	3,0	TIM	952,00	2 856,00
TOTALT EKSKL. MVA.				3 669,50
Øreavrunding				0,10
MERVERDIAVGIFT 25.0%				917,40
TOTALT INKL. MVA.				4 587,00
MERVERDIAVGIFT 25.0% AV 3669.60				917,40

BETALINGSINFORMASJON

Kundenr	13545	Faktura nr.	19637	Kontonr	12864212210
KIM DAVID TJELTA		Fakturadato	22.02.22	KID nr.	:
		Forfall	04.03.22	Å betale	4587,00

KIM DAVID TJELTA
PROST STABELSVEI 645
2019 Skedsmokorset

Faktura

Faktura nr. 19637
Kundenr 13545
Fakturadato 22.02.22
Forfall 04.03.22
Ordre nr. 23306
Levert dato 18.02.22
Vår ref. Elin
Deres ref. KIM DAVID
Info DIV ARBEID

SKIFTE KJØKKENBATTERI (KUNDE HAR SELV)
SKIFTE KJØKKENVANNLÅS
REP AVLØP SERVANT OG DUSJKABINETT
18.02.2022
ARBEID UTFØRT IFØLGE FAKT.ADRESSE

Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Beløp
MEDGÅTT MATERIELL				
VERKSMATRIELL	1,0	stk	120,00	120,00
BEND 40X1 1/4" UTV 88° PP HVIT	1,0	STK	178,00	178,00
40X3000 PP RØR U/MUFFE WAFIX	0,5	Meter	54,47	27,24
OVERG. KORT 50 X 40 MM HVIT WA	1,0	STK	84,80	84,80
DOBBELMUFFE 40 PP WAFIX HVIT W	1,0	STK	74,40	74,40
BEND 40 MM PP WAFIX HVIT 88° WAVIN 1440308	1,0	STK	58,80	58,80
OVERG.ANS.NIPPEL 3/4"X 3/8" MESS NS1757	1,0	STK	93,60	93,60
KROPP F/TIPPUNION 3/8X3/8" FKR FPL 53338-210	1,0	STK	53,60	53,60
"BF GUMMIPAKNING 2"" PRISGRUPPE 1	1,0	STK	36,80	36,80
"PLASTKONUS 40 MM (1 1/2""")	3,0	STK	28,80	86,40
MEDGÅTT ARBEID				
RØRLEGGER - ORD. ARBEIDSTID	3,0	TIM	952,00	2 856,00
TOTALT EKSKL. MVA.				3 669,50
Øreavrunding				0,10
MERVERDIAVGIFT 25.0%				917,40
TOTALT INKL. MVA.				4 587,00
MERVERDIAVGIFT 25.0% AV 3669.60				917,40

BETALINGSINFORMASJON

Kundenr	13545	Faktura nr.	19637	Kontonr	12864212210
KIM DAVID TJELTA		Fakturadato	22.02.22	KID nr.	:
		Forfall	04.03.22	Å betale	4587,00

KIM DAVID TJELTA
PROST STABELSVEI 645
2019 Skedsmokorset

Faktura

Faktura nr. 19637
Kundenr 13545
Fakturadato 22.02.22
Forfall 04.03.22
Ordre nr. 23306
Levert dato 18.02.22
Vår ref. Elin
Deres ref. KIM DAVID
Info DIV ARBEID

SKIFTE KJØKKENBATTERI (KUNDE HAR SELV)
SKIFTE KJØKKENVANNLÅS
REP AVLØP SERVANT OG DUSJKABINETT
18.02.2022
ARBEID UTFØRT IFØLGE FAKT.ADRASSE

Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Beløp
MEDGÅTT MATERIELL				
VERKSMATRIELL	1,0	stk	120,00	120,00
BEND 40X1 1/4" UTV 88° PP HVIT	1,0	STK	178,00	178,00
40X3000 PP RØR U/MUFFE WAFIX	0,5	Mete r	54,47	27,24
OVERG. KORT 50 X 40 MM HVIT WA	1,0	STK	84,80	84,80
DOBBELMUFFE 40 PP WAFIX HVIT W	1,0	STK	74,40	74,40
BEND 40 MM PP WAFIX HVIT 88° WAVIN 1440308	1,0	STK	58,80	58,80
OVERG.ANS.NIPPEL 3/4"X 3/8" MESS NS1757	1,0	STK	93,60	93,60
KROPP F/TIPPUNION 3/8X3/8" FKR FPL 53338-210	1,0	STK	53,60	53,60
"BF GUMMIPAKNING 2"" PRISGRUPPE 1	1,0	STK	36,80	36,80
"PLASTKONUS 40 MM (1 1/2""")	3,0	STK	28,80	86,40
MEDGÅTT ARBEID				
RØRLEGGER - ORD. ARBEIDSTID	3,0	TIM	952,00	2 856,00
TOTALT EKSKL. MVA.				3 669,50
Øreavrunding				0,10
MERVERDIAVGIFT 25.0%				917,40
TOTALT INKL. MVA.				4 587,00
MERVERDIAVGIFT 25.0% AV 3669.60				917,40

BETALINGSINFORMASJON

Kundenr	13545	Faktura nr.	19637	Kontonr	12864212210
KIM DAVID TJELTA		Fakturadato	22.02.22	KID nr.	:
		Forfall	04.03.22	Å betale	4587,00

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

22875 prost stabels vei 645

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Proff Elektriker AS	Firma/Navn:	Frank Ntiamoah	
Kontaktperson:	Faizan Tahir	Kontaktperson:	Frank Ntiamoah	
Adresse:	Grenseveien 99	Adresse:	Prost Stabels Vei 645 2019 Skedsmokorset	
Postnr/Sted:	0663 Oslo	Postnr/Sted:	2019 Skedsmokorset	
Telefon:	982 93 333	Telefon:	90233177	
E-post:	post@proffelektriker.no	E-post:	kwasifresh24@gmail.com	
Ordre		Kunde		
Ordrenummer:	22875	Kundenummer:	119360	
Anleggsadresse				
Firma/Navn:	Prost Stabels vei 645 Skedsmokorset			
Adresse:				
Postnr/Sted:				
Rapportens omfang				
<input type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel:	Stue, Gang, Toalett og Kjøkken		
Sjekkpunkt				
Risikovurdering	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Visuell kontroll	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er kabelvernsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er effektbrytere/motorvernbytere riktig justert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstop?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier /bruker?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Rapportens omfang				
<input type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel:	Stue, Gang, Toalett og Kjøkken		
Sjekkpunkt				
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Måling/prøving	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Måling
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er det målt gulv- og veggresistans?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er det kontrollert spenningsfall?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er anlegget funksjonstestet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Måling
Er det foretatt polaritetskontroll?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Generelt	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold
Montert 2stk downlights i Toalett Montert 6stk downlights i gang Montert 8stk downlights i kjøkken Montert 6 downlights i stue Montert Plejd i Stue, gang og kjøkken

Kontrollert av	
Navn:	Faizan Tahir
Dato:	2023-07-21
Signatur:	Elektronisk signert av Faizan Tahir. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

22875 prost stabels vei 645

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Proff Elektriker AS	Firma/Navn:	Frank Ntiamoah	
Kontaktperson:	Faizan Tahir	Kontaktperson:	Frank Ntiamoah	
Adresse:	Grenseveien 99	Adresse:	Prost Stabels Vei 645 2019 Skedsmøkorset	
Postnr/Sted:	0663 Oslo	Postnr/Sted:	2019 Skedsmøkorset	
Telefon:	982 93 333	Telefon:	90233177	
E-post:	post@proffelektriker.no	E-post:	kwasifresh24@gmail.com	
Ordre		Kunde		
Ordrenummer:	22875	Kundenummer:	119360	
Anleggsadresse				
Firma/Navn:	Prost Stabels vei 645 Skedsmøkorset			
Adresse:				
Postnr/Sted:				
Anlegg - kontaktperson				
<input type="checkbox"/> Eier	<input type="checkbox"/> Bruker	<input checked="" type="checkbox"/> Annet	Telefon:	
Navn:	Castens Obeng	Epost:		
Anleggsbeskrivelse				
Installasjon: Utvidelse	Type installasjon: Bolighus			
NEK 400: 2022	Annet (Beskriv norm):			
Rapportens omfang				
<input type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel:	Gang, Toalett, Stue og kjøkken		
SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til NEK 400?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Har du vurdert om det bør monteres overspenningsbeskyttelse?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom? (Jordfeilbryter, allpolig brudd etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
* Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utstyr som medfører fare for høye temperaturer (innfelt belysning etc.)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

<input type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel:	Gang, Toalett, Stue og kjøkken		
SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
SJEKKPUNKT				
Kompetanse	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
SJEKKPUNKT				
Eventuelt	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
SJEKKPUNKT				
Informasjon	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold				
Montert 2stk downlights i Toalett Montert 6stk downlights i gang Montert 8stk downlights i kjøkken Montert 6 downlights i stue Montert Plejd i Stue, gang og kjøkken				

Risikovurdert av		Kunde/Eier (ved behov)	
Navn:	Faizan Tahir	Navn:	
Dato:	2023-07-18	Dato:	
Signatur:	Elektronisk signert av Faizan Tahir. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.	Signatur:	

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

22875 prost stabels vei 645

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Proff Elektriker AS	Firma/Navn:	Frank Ntiamoah
Kontaktperson:	Faizan Tahir	Kontaktperson:	Frank Ntiamoah
Adresse:	Grenseveien 99	Adresse:	Prost Stabels Vei 645 2019 Skedsmokorset
Postnr/Sted:	0663 Oslo	Postnr/Sted:	2019 Skedsmokorset
Telefon:	982 93 333	Telefon:	90233177
E-post:	post@proffelektriker.no	E-post:	kwasifresh24@gmail.com

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	22875	Kundenummer:	119360

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Prost Stabels vei 645 Skedsmokorset
Adresse:	
Postnr/Sted:	

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Utvidelse
Nettsystem:	IT 230V
Arbeidsbeskrivelse:	Montert 2stk downlights i Toalett Montert 6stk downlights i gang Montert 8stk downlights i kjøkken Montert 6 downlights i stue Montert Plejd i Stue, gang og kjøkken
Kommentar:	
NEK400:	2022
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Bolighus

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Markeljan Zarka
Dato:	2024-02-12
Signatur:	Elektronisk signert av Markeljan Zarka. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

22875 prost stabels vei 645

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Proff Elektriker AS	Firma/Navn:	Frank Ntiamoah	
Kontaktperson:	Faizan Tahir	Kontaktperson:	Frank Ntiamoah	
Adresse:	Grenseveien 99	Adresse:	Prost Stabels Vei 645 2019 Skedsmokorset	
Postnr/Sted:	0663 Oslo	Postnr/Sted:	2019 Skedsmokorset	
Telefon:	982 93 333	Telefon:	90233177	
E-post:	post@proffelektriker.no	E-post:	kwasifresh24@gmail.com	
Ordre		Kunde		
Ordrenummer:	22875	Kundenummer:	119360	
Anleggsadresse				
Firma/Navn:	Prost Stabels vei 645 Skedsmokorset			
Adresse:				
Postnr/Sted:				
Rapportens omfang				
<input type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel:	Stue, Gang, Toalett og Kjøkken		
Sjekkpunkt				
Risikovurdering	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Visuell kontroll	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er kabelvernsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er effektbrytere/motorvernbytere riktig justert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstop?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier /bruker?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Rapportens omfang				
<input type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel:	Stue, Gang, Toalett og Kjøkken		
Sjekkpunkt				
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Måling/prøving	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Måling
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er det målt gulv- og veggresistans?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er det kontrollert spenningsfall?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er anlegget funksjonstestet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Måling
Er det foretatt polaritetskontroll?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Generelt	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold
Montert 2stk downlights i Toalett Montert 6stk downlights i gang Montert 8stk downlights i kjøkken Montert 6 downlights i stue Montert Plejd i Stue, gang og kjøkken

Kontrollert av	
Navn:	Faizan Tahir
Dato:	2023-07-21
Signatur:	Elektronisk signert av Faizan Tahir. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

22875 prost stabels vei 645

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Proff Elektriker AS	Firma/Navn:	Frank Ntiamoah	
Kontaktperson:	Faizan Tahir	Kontaktperson:	Frank Ntiamoah	
Adresse:	Grenseveien 99	Adresse:	Prost Stabels Vei 645 2019 Skedsmøkorset	
Postnr/Sted:	0663 Oslo	Postnr/Sted:	2019 Skedsmøkorset	
Telefon:	982 93 333	Telefon:	90233177	
E-post:	post@proffelektriker.no	E-post:	kwasifresh24@gmail.com	
Ordre		Kunde		
Ordrenummer:	22875	Kundenummer:	119360	
Anleggsadresse				
Firma/Navn:	Prost Stabels vei 645 Skedsmøkorset			
Adresse:				
Postnr/Sted:				
Anlegg - kontaktperson				
<input type="checkbox"/> Eier	<input type="checkbox"/> Bruker	<input checked="" type="checkbox"/> Annet	Telefon:	
Navn:	Castens Obeng	Epost:		
Anleggsbeskrivelse				
Installasjon: Utvidelse	Type installasjon: Bolighus			
NEK 400: 2022	Annet (Beskriv norm):			
Rapportens omfang				
<input type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel:	Gang, Toalett, Stue og kjøkken		
SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til NEK 400?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Har du vurdert om det bør monteres overspenningsbeskyttelse?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom? (Jordfeilbryter, allpolig brudd etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
* Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utstyr som medfører fare for høye temperaturer (innfelt belysning etc.)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

<input type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel:	Gang, Toalett, Stue og kjøkken		
SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
SJEKKPUNKT				
Kompetanse	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
SJEKKPUNKT				
Eventuelt	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
SJEKKPUNKT				
Informasjon	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold				
Montert 2stk downlights i Toalett Montert 6stk downlights i gang Montert 8stk downlights i kjøkken Montert 6 downlights i stue Montert Plejd i Stue, gang og kjøkken				

Risikovurdert av		Kunde/Eier (ved behov)	
Navn:	Faizan Tahir	Navn:	
Dato:	2023-07-18	Dato:	
Signatur:	Elektronisk signert av Faizan Tahir. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.	Signatur:	

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

22875 prost stabels vei 645

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Proff Elektriker AS	Firma/Navn:	Frank Ntiamoah
Kontaktperson:	Faizan Tahir	Kontaktperson:	Frank Ntiamoah
Adresse:	Grenseveien 99	Adresse:	Prost Stabels Vei 645 2019 Skedsmokorset
Postnr/Sted:	0663 Oslo	Postnr/Sted:	2019 Skedsmokorset
Telefon:	982 93 333	Telefon:	90233177
E-post:	post@proffelektriker.no	E-post:	kwasifresh24@gmail.com

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	22875	Kundenummer:	119360

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Prost Stabels vei 645 Skedsmokorset
Adresse:	
Postnr/Sted:	

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Utvidelse
Nettsystem:	IT 230V
Arbeidsbeskrivelse:	Montert 2stk downlights i Toalett Montert 6stk downlights i gang Montert 8stk downlights i kjøkken Montert 6 downlights i stue Montert Plejd i Stue, gang og kjøkken
Kommentar:	
NEK400:	2022
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Bolighus

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Markeljan Zarka
Dato:	2024-02-12
Signatur:	Elektronisk signert av Markeljan Zarka. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

22875 prost stabels vei 645

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Proff Elektriker AS	Firma/Navn:	Frank Ntiamoah	
Kontaktperson:	Faizan Tahir	Kontaktperson:	Frank Ntiamoah	
Adresse:	Grenseveien 99	Adresse:	Prost Stabels Vei 645 2019 Skedsmokorset	
Postnr/Sted:	0663 Oslo	Postnr/Sted:	2019 Skedsmokorset	
Telefon:	982 93 333	Telefon:	90233177	
E-post:	post@proffelektriker.no	E-post:	kwasifresh24@gmail.com	
Ordre		Kunde		
Ordrenummer:	22875	Kundenummer:	119360	
Anleggsadresse				
Firma/Navn:	Prost Stabels vei 645 Skedsmokorset			
Adresse:				
Postnr/Sted:				
Rapportens omfang				
<input type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel:	Stue, Gang, Toalett og Kjøkken		
Sjekkpunkt				
Risikovurdering	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Visuell kontroll	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er kabelvernsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er effektbrytere/motorvernbytere riktig justert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstop?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier /bruker?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Rapportens omfang				
<input type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel:	Stue, Gang, Toalett og Kjøkken		
Sjekkpunkt				
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Måling/prøving	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Måling
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er det målt gulv- og veggresistans?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er det kontrollert spenningsfall?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er anlegget funksjonstestet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Måling
Er det foretatt polaritetskontroll?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Generelt	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold

Montert 2stk downlights i Toalett
 Montert 6stk downlights i gang
 Montert 8stk downlights i kjøkken
 Montert 6 downlights i stue
 Montert Plejd i Stue, gang og kjøkken

Kontrollert av

Navn:	Faizan Tahir
Dato:	2023-07-21
Signatur:	Elektronisk signert av Faizan Tahir. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

22875 prost stabels vei 645

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Proff Elektriker AS	Firma/Navn:	Frank Ntiamoah	
Kontaktperson:	Faizan Tahir	Kontaktperson:	Frank Ntiamoah	
Adresse:	Grenseveien 99	Adresse:	Prost Stabels Vei 645 2019 Skedsmøkorset	
Postnr/Sted:	0663 Oslo	Postnr/Sted:	2019 Skedsmøkorset	
Telefon:	982 93 333	Telefon:	90233177	
E-post:	post@proffelektriker.no	E-post:	kwasifresh24@gmail.com	
Ordre		Kunde		
Ordrenummer:	22875	Kundenummer:	119360	
Anleggsadresse				
Firma/Navn:	Prost Stabels vei 645 Skedsmøkorset			
Adresse:				
Postnr/Sted:				
Anlegg - kontaktperson				
<input type="checkbox"/> Eier	<input type="checkbox"/> Bruker	<input checked="" type="checkbox"/> Annet	Telefon:	
Navn:	Castens Obeng	Epost:		
Anleggsbeskrivelse				
Installasjon: Utvidelse	Type installasjon: Bolighus			
NEK 400: 2022	Annet (Beskriv norm):			
Rapportens omfang				
<input type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel:	Gang, Toalett, Stue og kjøkken		
SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til NEK 400?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Har du vurdert om det bør monteres overspenningsbeskyttelse?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom? (Jordfeilbryter, allpolig brudd etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
* Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utstyr som medfører fare for høye temperaturer (innfelt belysning etc.)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

<input type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel:	Gang, Toalett, Stue og kjøkken		
SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
SJEKKPUNKT				
Kompetanse	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
SJEKKPUNKT				
Eventuelt	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
SJEKKPUNKT				
Informasjon	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold				
Montert 2stk downlights i Toalett Montert 6stk downlights i gang Montert 8stk downlights i kjøkken Montert 6 downlights i stue Montert Plejd i Stue, gang og kjøkken				

Risikovurdert av		Kunde/Eier (ved behov)	
Navn:	Faizan Tahir	Navn:	
Dato:	2023-07-18	Dato:	
Signatur:	Elektronisk signert av Faizan Tahir. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.	Signatur:	

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

22875 prost stabels vei 645

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Proff Elektriker AS	Firma/Navn:	Frank Ntiamoah
Kontaktperson:	Faizan Tahir	Kontaktperson:	Frank Ntiamoah
Adresse:	Grenseveien 99	Adresse:	Prost Stabels Vei 645 2019 Skedsmokorset
Postnr/Sted:	0663 Oslo	Postnr/Sted:	2019 Skedsmokorset
Telefon:	982 93 333	Telefon:	90233177
E-post:	post@proffelektriker.no	E-post:	kwasifresh24@gmail.com

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	22875	Kundenummer:	119360

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Prost Stabels vei 645 Skedsmokorset
Adresse:	
Postnr/Sted:	

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Utvidelse
Nettsystem:	IT 230V
Arbeidsbeskrivelse:	Montert 2stk downlights i Toalett Montert 6stk downlights i gang Montert 8stk downlights i kjøkken Montert 6 downlights i stue Montert Plejd i Stue, gang og kjøkken
Kommentar:	
NEK400:	2022
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Bolighus

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Markeljan Zarka
Dato:	2024-02-12
Signatur:	Elektronisk signert av Markeljan Zarka. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Sluttkontroll

Rapport fra sluttkontroll etter arbeid på elektriske anlegg

22875 prost stabels vei 645

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Proff Elektriker AS	Firma/Navn:	Frank Ntiamoah	
Kontaktperson:	Faizan Tahir	Kontaktperson:	Frank Ntiamoah	
Adresse:	Grenseveien 99	Adresse:	Prost Stabels Vei 645 2019 Skedsmokorset	
Postnr/Sted:	0663 Oslo	Postnr/Sted:	2019 Skedsmokorset	
Telefon:	982 93 333	Telefon:	90233177	
E-post:	post@proffelektriker.no	E-post:	kwasifresh24@gmail.com	
Ordre		Kunde		
Ordrenummer:	22875	Kundenummer:	119360	
Anleggsadresse				
Firma/Navn:	Prost Stabels vei 645 Skedsmokorset			
Adresse:				
Postnr/Sted:				
Rapportens omfang				
<input type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel:	Stue, Gang, Toalett og Kjøkken		
Sjekkpunkt				
Risikovurdering	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er det foretatt risikovurdering av anlegget?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Visuell kontroll	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er utstyr montert i henhold til monteringsanvisning og CE-merket dersom det er påkrevet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er kabler og utstyr betryggende festet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er alle spenningsførende deler beskyttet av IP2X-kapsling eller bedre?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er kabeltverrsnitt valgt riktig med hensyn til spenningsfall og strømføringsevne?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er effektbrytere/motorvernbytere riktig justert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er jordfeilbrytere riktig valgt i forhold til type og utløsestrøm?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling, sikkerhetsbryter og nødstop?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Har tilkoblet utstyr IP-grad tilpasset omgivelsene?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er merking av PEN-, PE- og N-leder utført?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er anlegget tilstrekkelig merket?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er alle tilkoblinger riktig utført?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er skjult varme dokumentert og eier informert?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er det nødvendig adgang for drift og vedlikehold?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er advarselstekster montert og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier /bruker?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Rapportens omfang				
<input type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel:	Stue, Gang, Toalett og Kjøkken		
Sjekkpunkt				
Er det montert nødvendige overspenningsvern?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Måling/prøving	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er kontinuitet i beskyttelsesleder og utjevningsforbindelser målt og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden? Angi metode og verdi.	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er det kontrollert at kursene har automatisk utkobling?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Måling
Er det målt atskillelse ved SELV- og PELV-kretser?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er det målt gulv- og veggresistans?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Er det kontrollert spenningsfall?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er anlegget funksjonstestet?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Måling
Er det foretatt polaritetskontroll?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Generelt	JA	NEI	Ikke aktuelt	Kommentar
Er sikringsskap/arbeidssted ryddet og avfall sortert?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er bruk av materiell, utstyr, timer og kjøring registrert og overlevert firma?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er vinduer lukket, dører låst og nøkler levert tilbake til eier?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappa?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold
Montert 2stk downlights i Toalett Montert 6stk downlights i gang Montert 8stk downlights i kjøkken Montert 6 downlights i stue Montert Plejd i Stue, gang og kjøkken

Kontrollert av	
Navn:	Faizan Tahir
Dato:	2023-07-21
Signatur:	Elektronisk signert av Faizan Tahir. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.

Risikovurdering

Rapport fra risikovurdering

22875 prost stabels vei 645

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)		
Firma/Navn:	Proff Elektriker AS	Firma/Navn:	Frank Ntiamoah	
Kontaktperson:	Faizan Tahir	Kontaktperson:	Frank Ntiamoah	
Adresse:	Grenseveien 99	Adresse:	Prost Stabels Vei 645 2019 Skedsmøkorset	
Postnr/Sted:	0663 Oslo	Postnr/Sted:	2019 Skedsmøkorset	
Telefon:	982 93 333	Telefon:	90233177	
E-post:	post@proffelektriker.no	E-post:	kwasifresh24@gmail.com	
Ordre		Kunde		
Ordrenummer:	22875	Kundenummer:	119360	
Anleggsadresse				
Firma/Navn:	Prost Stabels vei 645 Skedsmøkorset			
Adresse:				
Postnr/Sted:				
Anlegg - kontaktperson				
<input type="checkbox"/> Eier	<input type="checkbox"/> Bruker	<input checked="" type="checkbox"/> Annet	Telefon:	
Navn:	Castens Obeng	Epost:		
Anleggsbeskrivelse				
Installasjon: Utvidelse	Type installasjon: Bolighus			
NEK 400: 2022	Annet (Beskriv norm):			
Rapportens omfang				
<input type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel:	Gang, Toalett, Stue og kjøkken		
SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Skal oppdraget planlegges og utføres i henhold til NEK 400?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du tatt hensyn til spesielle krav i TEK?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er de ytre påvirkningene for installasjonen normale?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du nødvendig informasjon om hva installasjonen skal brukes til?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du nødvendige opplysninger om nytt og evt. eksisterende utstyr?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Har du nødvendig informasjon for å planlegge jordingsanlegget?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Har du vurdert om det bør monteres overspenningsbeskyttelse?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjon av skjult varme?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Har du tatt hensyn til eier/brukers krav og forventninger til skjult varmeinstallasjon?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med installasjoner i våtrom og/eller badstu?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Har du tatt hensyn til spesielle krav til installasjoner i våtrom? (Jordfeilbryter, allpolig brudd etc.)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
* Ved installasjoner i badstu, har du tatt hensyn til spesielle krav dette medfører?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utstyr som medfører fare for høye temperaturer (innfelt belysning etc.)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Har du tatt hensyn til forhold som kan oppstå ved installasjon av innfelt belysning?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

<input type="checkbox"/> Hele anlegget	<input checked="" type="checkbox"/> Anleggsdel:	Gang, Toalett, Stue og kjøkken		
SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Kan du se bort i fra eventuell risiko forbundet med utvendig kabelanlegg i luft og/eller jord?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
SJEKKPUNKT				
Anleggssikkerhet	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Skal arbeidet utføres uten inngrep i en eksisterende installasjon?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Har du klarlagt at eksisterende anlegg ikke har feil/mangler som er forskriftsstridige eller som kan ha innvirkning på nyinstallasjonen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
* Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Er arbeidet koordinert tilstrekkelig med andre fag?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Kan oppdraget utføres uten fare for å forringe kvaliteten på øvrig bygningsteknisk utførelse?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
SJEKKPUNKT				
Kompetanse	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Har personale som skal utføre installasjonen riktig kompetanse?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
SJEKKPUNKT				
Eventuelt	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Har du vurdert alle forhold og har tilgang til alle opplysninger som har betydning for denne risikovurderingen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
SJEKKPUNKT				
Informasjon	JA	NEI	IKKE AKTUELT	KOMMENTAR
Har du informert eier/bruker om de valg du har lagt til grunn for prosjekteringen?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
Anleggsbeskrivelse / Spesielle forhold / Eventuelle forbehold				
Montert 2stk downlights i Toalett Montert 6stk downlights i gang Montert 8stk downlights i kjøkken Montert 6 downlights i stue Montert Plejd i Stue, gang og kjøkken				

Risikovurdert av		Kunde/Eier (ved behov)	
Navn:	Faizan Tahir	Navn:	
Dato:	2023-07-18	Dato:	
Signatur:	Elektronisk signert av Faizan Tahir. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.	Signatur:	

Samsvarserklæring

Samsvarserklæring med garanti

22875 prost stabels vei 645

Elektroinstallatør		Oppdragsgiver (Kunde)	
Firma/Navn:	Proff Elektriker AS	Firma/Navn:	Frank Ntiamoah
Kontaktperson:	Faizan Tahir	Kontaktperson:	Frank Ntiamoah
Adresse:	Grenseveien 99	Adresse:	Prost Stabels Vei 645 2019 Skedsmokorset
Postnr/Sted:	0663 Oslo	Postnr/Sted:	2019 Skedsmokorset
Telefon:	982 93 333	Telefon:	90233177
E-post:	post@proffelektriker.no	E-post:	kwasifresh24@gmail.com

Ordre		Kunde	
Ordrenummer:	22875	Kundenummer:	119360

Anleggsadresse	
Firma/Navn:	Prost Stabels vei 645 Skedsmokorset
Adresse:	
Postnr/Sted:	

Anleggsbeskrivelse	
Type:	Utvidelse
Nettsystem:	IT 230V
Arbeidsbeskrivelse:	Montert 2stk downlights i Toalett Montert 6stk downlights i gang Montert 8stk downlights i kjøkken Montert 6 downlights i stue Montert Plejd i Stue, gang og kjøkken
Kommentar:	
NEK400:	2022
Annet (Beskriv norm):	
Måler nr:	
Type anlegg:	Bolighus

Vi erklærer at planlegging/utførelse av installasjonen er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Dokumentasjonen i henhold til gjeldende regelverk er overlevert eier av anlegget.

Installatør/bemyndiget person	
Navn:	Markeljan Zarka
Dato:	2024-02-12
Signatur:	Elektronisk signert av Markeljan Zarka. Signaturen er sikret med passord og verifisert av Tripletex som uavhengig tredjepart.



For matrikkelenhet:

Kommune: 3205 - LILLESTRØM
Gårdsnummer: 35
Bruksnummer: 14

Utskriftsdato/klokkeslett: 21.04.2026 kl. 08:22
Produsert av: 3030 Lillestrøm Innsyn01-

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn:
Etableringsdato: 24.02.1986
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 35 / 14 10 107,6 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		947122363	A/L Myra Borettslag		Postboks 323 2001 LILLESTRØM	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eiere registrert hos Skatteetaten		947122363	A/L Myra Borettslag		Postboks 323 2001 LILLESTRØM	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6651350	613847		10 107,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2024				Tinglyst		01.01.2024	smatmynd		01.01.2024
Omnummerering							Omnummerert til:	3205 - 35/14				
							Omnummerert fra:	3030 - 35/14				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
		Omnummerert til:	3030 - 35/14			
		Omnummerert fra:	0231 - 35/14			
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	24.02.1986					
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring		
		Avgiver	0231 - 35/10	-10 110		
		Mottaker	0231 - 35/14	10 110		

Adresser						
Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Prost Petersens vei	16217	2		Grunnkrets: 0414 Kjeller 14 Stemmekrets: 4 Holt/Vestvollen Kirkesokn: 02060101 Skedsmo Postnr.område: 2019 SKEDSMOKORSET Tettsted: 801 Oslo	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6651391	613835		
Vegadresse	Prost Petersens vei	16217	4		Grunnkrets: 0414 Kjeller 14 Stemmekrets: 4 Holt/Vestvollen Kirkesokn: 02060101 Skedsmo Postnr.område: 2019 SKEDSMOKORSET Tettsted: 801 Oslo	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6651385	613836		
Vegadresse	Prost Petersens vei	16217	6		Grunnkrets: 0414 Kjeller 14 Stemmekrets: 4 Holt/Vestvollen Kirkesokn: 02060101 Skedsmo Postnr.område: 2019 SKEDSMOKORSET Tettsted: 801 Oslo	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6651390	613844		
Vegadresse	Prost Petersens vei	16217	8		Grunnkrets: 0414 Kjeller 14	Nei

EUREF89 UTM Sone 32
6651395 613853

Stemmekrets: 4 Holt/Vestvollen
Kirkesokn: 02060101 Skedsmo
Postnr.område: 2019 SKEDSMOKORSET
Tettsted: 801 Oslo

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Prost Petersens vei	16217	10			Nei

EUREF89 UTM Sone 32
6651389 613854

Grunnkrets 0414 Kjeller 14
Stemmekrets: 4 Holt/Vestvollen
Kirkesokn: 02060101 Skedsmo
Postnr.område: 2019 SKEDSMOKORSET
Tettsted: 801 Oslo

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Prost Petersens vei	16217	12			Nei

EUREF89 UTM Sone 32
6651405 613870

Grunnkrets 0414 Kjeller 14
Stemmekrets: 4 Holt/Vestvollen
Kirkesokn: 02060101 Skedsmo
Postnr.område: 2019 SKEDSMOKORSET
Tettsted: 801 Oslo

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Prost Stabels vei	16212	591			Nei

EUREF89 UTM Sone 32
6651289 613840

Grunnkrets 0414 Kjeller 14
Stemmekrets: 4 Holt/Vestvollen
Kirkesokn: 02060101 Skedsmo
Postnr.område: 2019 SKEDSMOKORSET
Tettsted: 801 Oslo

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Prost Stabels vei	16212	593			Nei

EUREF89 UTM Sone 32
6651291 613835

Grunnkrets 0414 Kjeller 14
Stemmekrets: 4 Holt/Vestvollen
Kirkesokn: 02060101 Skedsmo
Postnr.område: 2019 SKEDSMOKORSET
Tettsted: 801 Oslo

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Prost Stabels vei	16212	595			Nei

EUREF89 UTM Sone 32
6651279 613838

Grunnkrets 0414 Kjeller 14
Stemmekrets: 4 Holt/Vestvollen
Kirkesokn: 02060101 Skedsmo
Postnr.område: 2019 SKEDSMOKORSET
Tettsted: 801 Oslo

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Prost Stabels vei	16212	597		Grunnkrets: 0414 Kjeller 14 Stemmekrets: 4 Holt/Vestvollen Kirkesokn: 02060101 Skedsmo Postnr.område: 2019 SKEDSMOKORSET Tettsted: 801 Oslo	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6651270	613835		
Vegadresse	Prost Stabels vei	16212	599		Grunnkrets: 0414 Kjeller 14 Stemmekrets: 4 Holt/Vestvollen Kirkesokn: 02060101 Skedsmo Postnr.område: 2019 SKEDSMOKORSET Tettsted: 801 Oslo	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6651273	613830		
Vegadresse	Prost Stabels vei	16212	601		Grunnkrets: 0414 Kjeller 14 Stemmekrets: 4 Holt/Vestvollen Kirkesokn: 02060101 Skedsmo Postnr.område: 2019 SKEDSMOKORSET Tettsted: 801 Oslo	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6651258	613827		
Vegadresse	Prost Stabels vei	16212	603		Grunnkrets: 0414 Kjeller 14 Stemmekrets: 4 Holt/Vestvollen Kirkesokn: 02060101 Skedsmo Postnr.område: 2019 SKEDSMOKORSET Tettsted: 801 Oslo	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6651256	613837		
Vegadresse	Prost Stabels vei	16212	607		Grunnkrets: 0414 Kjeller 14 Stemmekrets: 4 Holt/Vestvollen Kirkesokn: 02060101 Skedsmo Postnr.område: 2019 SKEDSMOKORSET Tettsted: 801 Oslo	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6651257	613853		
Vegadresse	Prost Stabels vei	16212	609		Grunnkrets: 0414 Kjeller 14 Stemmekrets: 4 Holt/Vestvollen Kirkesokn: 02060101 Skedsmo Postnr.område: 2019 SKEDSMOKORSET	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6651267	613857		

Tettsted: 801 Oslo

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Prost Stabels vei	16212	611		Grunnkrets: 0414 Kjeller 14 Stemmekrets: 4 Holt/Vestvollen Kirkesokn: 02060101 Skedsmo Postnr.område: 2019 SKEDSMOKORSET Tettsted: 801 Oslo	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6651276	613863		
Vegadresse	Prost Stabels vei	16212	613		Grunnkrets: 0414 Kjeller 14 Stemmekrets: 4 Holt/Vestvollen Kirkesokn: 02060101 Skedsmo Postnr.område: 2019 SKEDSMOKORSET Tettsted: 801 Oslo	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6651288	613872		
Vegadresse	Prost Stabels vei	16212	615		Grunnkrets: 0414 Kjeller 14 Stemmekrets: 4 Holt/Vestvollen Kirkesokn: 02060101 Skedsmo Postnr.område: 2019 SKEDSMOKORSET Tettsted: 801 Oslo	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6651298	613877		
Vegadresse	Prost Stabels vei	16212	617		Grunnkrets: 0414 Kjeller 14 Stemmekrets: 4 Holt/Vestvollen Kirkesokn: 02060101 Skedsmo Postnr.område: 2019 SKEDSMOKORSET Tettsted: 801 Oslo	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6651309	613881		
Vegadresse	Prost Stabels vei	16212	619		Grunnkrets: 0414 Kjeller 14 Stemmekrets: 4 Holt/Vestvollen Kirkesokn: 02060101 Skedsmo Postnr.område: 2019 SKEDSMOKORSET Tettsted: 801 Oslo	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6651328	613885		
Vegadresse	Prost Stabels vei	16212	621		Grunnkrets: 0414 Kjeller 14 Stemmekrets: 4 Holt/Vestvollen	Nei

EUREF89 UTM Sone 32
6651338 613885 Kirkesokn: 02060101 Skedsmo
Postnr.område: 2019 SKEDSMOKORSET
Tettsted: 801 Oslo

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Prost Stabels vei	16212	623		Grunnkrets: 0414 Kjeller 14 Stemmekrets: 4 Holt/Vestvollen	Nei

EUREF89 UTM Sone 32
6651352 613886 Kirkesokn: 02060101 Skedsmo
Postnr.område: 2019 SKEDSMOKORSET
Tettsted: 801 Oslo

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Prost Stabels vei	16212	625		Grunnkrets: 0414 Kjeller 14 Stemmekrets: 4 Holt/Vestvollen	Nei

EUREF89 UTM Sone 32
6651361 613884 Kirkesokn: 02060101 Skedsmo
Postnr.område: 2019 SKEDSMOKORSET
Tettsted: 801 Oslo

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Prost Stabels vei	16212	633		Grunnkrets: 0414 Kjeller 14 Stemmekrets: 4 Holt/Vestvollen	Nei

EUREF89 UTM Sone 32
6651329 613851 Kirkesokn: 02060101 Skedsmo
Postnr.område: 2019 SKEDSMOKORSET
Tettsted: 801 Oslo

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Prost Stabels vei	16212	635		Grunnkrets: 0414 Kjeller 14 Stemmekrets: 4 Holt/Vestvollen	Nei

EUREF89 UTM Sone 32
6651329 613846 Kirkesokn: 02060101 Skedsmo
Postnr.område: 2019 SKEDSMOKORSET
Tettsted: 801 Oslo

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Prost Stabels vei	16212	637		Grunnkrets: 0414 Kjeller 14 Stemmekrets: 4 Holt/Vestvollen	Nei

EUREF89 UTM Sone 32
6651340 613849 Kirkesokn: 02060101 Skedsmo
Postnr.område: 2019 SKEDSMOKORSET
Tettsted: 801 Oslo

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Prost Stabels vei	16212	639		Grunnkrets: 0414 Kjeller 14	Nei

Adresstype	Adresseavn Adressetilleggsavn	Adressekode Kildekode	Adresser Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
			EUREF89 UTM Sone 32 6651349	613845	Stemmekrets: 4 Holt/Vestvollen Kirkesokn: 02060101 Skedsmo Postnr.område: 2019 SKEDSMOKORSET Tettsted: 801 Oslo	Nei
Vegadresse	Prost Stabels vei	16212	641		Grunnkrets: 0414 Kjeller 14 Stemmekrets: 4 Holt/Vestvollen Kirkesokn: 02060101 Skedsmo Postnr.område: 2019 SKEDSMOKORSET Tettsted: 801 Oslo	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6651350	613850		
Vegadresse	Prost Stabels vei	16212	643		Grunnkrets: 0414 Kjeller 14 Stemmekrets: 4 Holt/Vestvollen Kirkesokn: 02060101 Skedsmo Postnr.område: 2019 SKEDSMOKORSET Tettsted: 801 Oslo	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6651369	613843		
Vegadresse	Prost Stabels vei	16212	645		Grunnkrets: 0414 Kjeller 14 Stemmekrets: 4 Holt/Vestvollen Kirkesokn: 02060101 Skedsmo Postnr.område: 2019 SKEDSMOKORSET Tettsted: 801 Oslo	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6651361	613845		
Vegadresse	Prost Stabels vei	16212	649		Grunnkrets: 0414 Kjeller 14 Stemmekrets: 4 Holt/Vestvollen Kirkesokn: 02060101 Skedsmo Postnr.område: 2019 SKEDSMOKORSET Tettsted: 801 Oslo	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6651399	613878		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 6 873 685	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:	Bruksareal bolig:	127	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	01.07.1986
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	07.10.1986
Nord: 6651362 Øst: 613884	Bruksareal totalt:	127	Avløp:		Tatt i bruk:	05.02.1987
Bygningsendringstype: Tomannsbolig, vertikaldelt	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder: Elektrisitet						
Oppvarming: Elektrisk						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	15	0	15	0	0	0
H02	0	51	0	51	0	0	0
H01	1	61	0	61	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16212 Prost Stabels vei 625	H0101	Bolig	122	4	Kjøkken	1	2	35/14

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A/L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr: 6 873 693	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:	Bruksareal bolig:	148	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	01.07.1986
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	07.10.1986
Nord: 6651327 Øst: 613884	Bruksareal totalt:	148	Avløp:		Tatt i bruk:	02.04.1987
Bygningsendringstype: Kjede/atriumhus	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus: Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0				
Energikilder: Elektrisitet						
Oppvarming: Elektrisk						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	32	0	32	0	0	0

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	58	0	58	0	0	0
U01	1	58	0	58	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16212 Prost Stabels vei 619	U0101	Bolig	136	5	Kjøkken	2	2	35/14

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A/L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr:	6 873 707	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	148	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	01.07.1986
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	07.10.1986
	Nord: 6651311 Øst: 613882	Bruksareal totalt:	148	Avløp:		Tatt i bruk:	26.03.1987
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Kjede/atriumhus	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Elektrisitet						
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	32	0	32	0	0	0
H01	1	58	0	58	0	0	0
U01	0	58	0	58	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16212 Prost Stabels vei 617	H0101	Bolig	136	5	Kjøkken	2	2	35/14

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A/L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr: 6 873 715

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6651277 Øst: 613863

Bygningsendringstype:

Bygningstype: Kjede/atriumhus

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder: Elektrisitet

Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1

Bruksareal bolig: 148 Ant. etasjer: 3

Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off.
vannverk

Bruksareal totalt: 148

Bruttoareal bolig: 0 Avløp:

Bruttoareal annet: 0 Har heis: Nei

Bruttoareal totalt: 0

Datoer

Rammetillatelse: 01.07.1986

Igangsettingstillatelse: 07.10.1986

Tatt i bruk: 12.03.1987

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	32	0	32	0	0	0
H01	0	58	0	58	0	0	0
U01	1	58	0	58	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16212 Prost Stabells vei 607	U0101	Bolig	136	5	Kjøkken	2	2	35/14

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A/L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr: 6 873 723

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6651259 Øst: 613828

Bygningsendringstype:

Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder: Elektrisitet

Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1

Bruksareal bolig: 127 Ant. etasjer: 3

Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off.
vannverk

Bruksareal totalt: 127

Bruttoareal bolig: 0 Avløp:

Bruttoareal annet: 0 Har heis: Nei

Bruttoareal totalt: 0

Datoer

Rammetillatelse: 01.07.1986

Igangsettingstillatelse: 07.10.1986

Tatt i bruk: 23.02.1987

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	15	0	15	0	0	0
H02	0	51	0	51	0	0	0

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	61	0	61	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16212 Prost Stabels vei 601	H0101	Bolig	122	4	Kjøkken	1	2	35/14

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A/L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr: 6 873 766	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	<u>Datoer</u>	
Løpenr:	Bruksareal bolig:	127	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	01.07.1986
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	07.10.1986
Nord: 6651362 Øst: 613846	Bruksareal totalt:	127	Avløp:	Har heis: Nei	Tatt i bruk:	05.02.1987
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0			Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus: Tatt i bruk						
Energikilder: Elektrisitet						
Oppvarming: Elektrisk						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	15	0	15	0	0	0
H02	0	51	0	51	0	0	0
H01	1	61	0	61	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16212 Prost Stabels vei 645	H0101	Bolig	122	4	Kjøkken	1	2	35/14

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A/L		ALEX. KIELLANDS GATE 1000 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr: 6 873 774

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6651391 Øst: 613846

Bygningsendringstype:

Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder: Elektrisitet

Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 5

Bruksareal bolig: 384 Ant. etasjer: 3

Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off.
Bruksareal totalt: 384 vannverk

Bruttoareal bolig: 0 Avløp:

Bruttoareal annet: Har heis: Nei

Bruttoareal totalt: 0

Datoer

Rammetillatelse: 01.07.1986

Igangsettingstillatelse: 07.10.1986

Tatt i bruk: 29.01.1987

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	105	0	105	0	0	0
H02	2	114	0	114	0	0	0
H01	3	165	0	165	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16217 Prost Petersens vei 2	H0101	Bolig	55	2	Kjøkken	1	1	35/14
16217 Prost Petersens vei 4	H0201	Bolig	80	3	Kjøkken	1	1	35/14
16217 Prost Petersens vei 6	H0101	Bolig	102	0		0	0	35/14
16217 Prost Petersens vei 8	H0101	Bolig	55	0		0	0	35/14
16217 Prost Petersens vei 10	H0201	Bolig	80	0		0	0	35/14

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A/L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr: 6 873 782

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6651405 Øst: 613871

Bygningsendringstype:

Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder: Elektrisitet

Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1

Bruksareal bolig: 127 Ant. etasjer: 3

Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off.
vannverk

Bruksareal totalt: 127

Bruttoareal bolig: 0 Avløp:

Bruttoareal annet: 0 Har heis: Nei

Bruttoareal totalt: 0

Datoer

Rammetillatelse: 01.07.1986

Igangsettingstillatelse: 07.10.1986

Tatt i bruk: 19.12.1986

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	15	0	15	0	0	0
H02	0	51	0	51	0	0	0
H01	1	61	0	61	0	0	0

Bruksenheter

Adresse Bruksenhetsnummer Bruksenhetstype Bruksareal Ant. rom Kjøkkentilgang Bad WC Matrikkelenhet
16217 Prost Petersens vei 12 H0101 Bolig 122 4 Kjøkken 1 2 35/14

Kontaktpersoner

Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse
Tiltakshaver SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A/L ALEX. KIELLANDS GATE 10
2000 LILLESTRØM

Bygningsnr: 19 341 070

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6651282 Øst: 613835

Bygningsendringstype:

Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder: Elektrisitet

Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 5

Bruksareal bolig: 388 Ant. etasjer: 4

Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off.
vannverk

Bruksareal totalt: 388

Bruttoareal bolig: 0 Avløp:

Bruttoareal annet: 0 Har heis: Nei

Bruttoareal totalt: 0

Datoer

Rammetillatelse: 01.07.1986

Igangsettingstillatelse: 07.10.1986

Tatt i bruk: 19.02.1987

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	29	0	29	0	0	0
H03	0	29	0	29	0	0	0

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	2	165	0	165	0	0	0
H01	3	165	0	165	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16212 Prost Stabels vei 591	H0101	Bolig	55	2	Kjøkken	1	1	35/14
16212 Prost Stabels vei 593	H0201	Bolig	80	3	Kjøkken	1	1	35/14
16212 Prost Stabels vei 595	H0101	Bolig	102	4	Kjøkken	1	2	35/14
16212 Prost Stabels vei 597	H0101	Bolig	55	2	Kjøkken	1	1	35/14
16212 Prost Stabels vei 599	H0201	Bolig	80	3	Kjøkken	1	1	35/14

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A/L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr:	19 343 847	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	127	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	01.07.1986
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	07.10.1986
	Nord: 6651400 Øst: 613877	Bruksareal totalt:	127	Avløp:		Tatt i bruk:	19.12.1986
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	15	0	15	0	0	0
H02	0	51	0	51	0	0	0
H01	1	61	0	61	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16212 Prost Stabels vei 649	H0101	Bolig	122	4	Kjøkken	1	2	35/14

Bygningsnr: 19 343 855

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6651370 Øst: 613844

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1

Bruksareal bolig: 127 Ant. etasjer: 3

Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:

Bruksareal totalt: 127 Avløp:

Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei

Bruttoareal annet: 0

Bruttoareal totalt: 0

Datoer

Rammetillatelse: 01.07.1986

Igangsettingstillatelse: 07.10.1986

Tatt i bruk: 05.02.1987

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	15	0	15	0	0	0
H02	0	51	0	51	0	0	0
H01	1	61	0	61	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16212 Prost Stabels vei 643	H0101	Bolig	122	4	Kjøkken	1	2	35/14

Bygningsnr: 19 343 863

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6651355 Øst: 613886

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Tomannsbolig, vertikaldelt

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1

Bruksareal bolig: 127 Ant. etasjer: 3

Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:

Bruksareal totalt: 127 Avløp:

Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei

Bruttoareal annet: 0

Bruttoareal totalt: 0

Datoer

Rammetillatelse: 01.07.1986

Igangsettingstillatelse: 07.10.1986

Tatt i bruk: 05.02.1987

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	15	0	15	0	0	0
H02	0	51	0	51	0	0	0
H01	1	61	0	61	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16212 Prost Stabels vei 623	H0101	Bolig	122	4	Kjøkken	1	2	35/14

Bygningsnr: 19 343 871
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6651339 Øst: 613885
 Bygningssendingskode:
 Bygningstype: Kjede/atriumhus
 Næringsgruppe: Bolig
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0
 Bruksareal bolig: 148
 Bruksareal annet: 0
 Bruksareal totalt: 148
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 1
 Ant. etasjer: 3
 Vannforsyning:
 Avløp:
 Har heis: Nei

Datoer
 Rammetillatelse: 01.07.1986
 Igangsettingstillatelse: 07.10.1986
 Tatt i bruk: 02.04.1987
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	32	0	32	0	0	0
H01	0	58	0	58	0	0	0
U01	1	58	0	58	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16212 Prost Stabells vei 621	U0101	Bolig	148	5	Kjøkken	2	2	35/14

Bygningsnr: 19 343 898
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6651300 Øst: 613878
 Bygningssendingskode:
 Bygningstype: Kjede/atriumhus
 Næringsgruppe: Bolig
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0
 Bruksareal bolig: 148
 Bruksareal annet: 0
 Bruksareal totalt: 148
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 1
 Ant. etasjer: 3
 Vannforsyning:
 Avløp:
 Har heis: Nei

Datoer
 Rammetillatelse: 01.07.1986
 Igangsettingstillatelse: 07.10.1986
 Tatt i bruk: 26.03.1987
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	32	0	32	0	0	0
H01	0	58	0	58	0	0	0
U01	1	58	0	58	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16212 Prost Stabells vei 615	U0101	Bolig	136	5	Kjøkken	2	2	35/14

Bygningsnr: 19 343 901 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 1 Datoer
Løpenr: Bruksareal bolig: 148 Ant. etasjer: 3 Rammetillatelse: 01.07.1986
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse: 07.10.1986
 Nord: 6651287 Øst: 613871 Bruksareal totalt: 148 Avløp: Tatt i bruk: 12.03.1987
 Bygningsendringskode: Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:
 Bygningstype: Kjede/atriumhus Bruttoareal annet: Ferdigattest:
 Næringsgruppe: Bolig Bruttoareal totalt: 0
 Bygningsstatus: Tatt i bruk
 Energikilder:
 Oppvarming:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	32	0	32	0	0	0
H01	0	58	0	58	0	0	0
U01	1	58	0	58	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16212 Prost Stabels vei 613	U0101	Bolig	136	5	Kjøkken	2	2	35/14

Bygningsnr: 19 343 901 Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0 Datoer
Løpenr: 1 Bruksareal bolig: 12 Ant. etasjer: 2 Rammetillatelse:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Igangsettingstillatelse: 24.06.2011
 Nord: 6651290 Øst: 613871 Bruksareal totalt: 12 Avløp: Tatt i bruk:
 Bygningsendringskode: Påbygg Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei Midlertidig brukstillatelse:
 Bygningstype: Kjede/atriumhus Bruttoareal annet: Ferdigattest:
 Næringsgruppe: Bolig Bruttoareal totalt: 0
 Bygningsstatus: Igangsettingstillatelse
 Energikilder:
 Oppvarming:

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	12	0	12	0	0	0
U01	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16212 Prost Stabels vei 613	U0101	Bolig	12	1		0	0	35/14

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	161273	SANDØY HEGE	H0101	Kjerulfs gate 37B 2000 LILLESTRØM
Tiltakshaver	141062	SANDØY TORE	H0101	Myragutua 54 2022 GJERDRUM

Bygningssnr:	19 343 928	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	161	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	01.07.1986
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	07.10.1986
	Nord: 6651270 Øst: 613860	Bruksareal totalt:	161	Avløp:		Tatt i bruk:	12.03.1987
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	12	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Kjede/atriumhus	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	12				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	45	0	45	12	0	12
H01	0	58	0	58	0	0	0
U01	1	58	0	58	0	0	0

Bruksenheter									
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet	
16212 Prost Stabls vei 609	U0101	Bolig	149	5	Kjøkken	2	2	35/14	
Bygningssnr:	19 343 928	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer			
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	13	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:			
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	15.05.2017		
	Nord: 6651269 Øst: 613857	Bruksareal totalt:	13	Avløp:		Tatt i bruk:			
Bygningsendringskode:	Påbygg	Bruttoareal bolig:	12	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:			
Bygningstype:	Kjede/atriumhus	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	23.02.2018		
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	12						
Bygningsstatus:	Ferdigattest								
Energikilder:									
Oppvarming:									

Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	13	0	13	12	0	12

Bruksenheter									
--------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16212 Prost Stabels vei 609	U0101	Bolig	13	0		0	0	35/14

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		DIN ARKITEKT		Postboks 95 2011 STRØMMEN

Bygningsnr:	19 343 936	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	148	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	01.07.1986
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	07.10.1986
	Nord: 6651259 Øst: 613854	Bruksareal totalt:	148	Avløp:		Tatt i bruk:	12.03.1987
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Kjede/atriumhus	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	32	0	32	0	0	0
H01	0	58	0	58	0	0	0
U01	1	58	0	58	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16212 Prost Stabels vei 611	U0101	Bolig	136	5	Kjøkken	2	2	35/14

Bygningsnr:	19 343 944	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	127	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse:	01.07.1986
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	07.10.1986
	Nord: 6651258 Øst: 613835	Bruksareal totalt:	127	Avløp:		Tatt i bruk:	23.02.1987
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Tomannsbolig, vertikaldelt	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	15	0	15	0	0	0
H02	0	51	0	51	0	0	0

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	61	0	61	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16212 Prost Stabels vei 603	H0101	Bolig	122	4	Kjøkken	1	2	35/14
Bygningsnr: 19 359 484		Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	5	Datoer		
Løpenr:		Bruksareal bolig:	384	Ant. etasjer:	3	Rammetillatelse: 01.07.1986		
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0	Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk		Igangsettingstillatelse: 07.10.1986		
Nord: 6651338 Øst: 613849		Bruksareal totalt:	384	Avløp: Offentlig kloakk		Tatt i bruk: 12.02.1987		
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	421	Har heis: Nei		Midlertidig brukstillatelse:		
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.		Bruttoareal annet:				Ferdigattest:		
Næringsgruppe: Bolig		Bruttoareal totalt:	421					
Bygningsstatus: Tatt i bruk								
Energikilder: Elektrisitet								
Oppvarming: Elektrisk								

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	105	0	105	115	0	115
H02	2	114	0	114	125	0	125
H01	3	165	0	165	181	0	181

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16212 Prost Stabels vei 633	H0101	Bolig	55	3	Kjøkken	1	1	35/14
16212 Prost Stabels vei 635	H0201	Bolig	80	3	Kjøkken	1	1	35/14
16212 Prost Stabels vei 637	H0101	Bolig	102	0		0	0	35/14
16212 Prost Stabels vei 639	H0101	Bolig	55	0		0	0	35/14
16212 Prost Stabels vei 641	H0201	Bolig	80	0		0	0	35/14

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A/L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr: 300 191 392
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6651385 Øst: 613874
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningsstatus: Ferdigattest
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 101
 Bruksareal bolig: 0
 Bruksareal annet: 95
 Bruksareal totalt: 95
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 0
 Ant. etasjer: 1
 Vannforsyning:
 Avløp:
 Har heis: Nei

Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse: 06.12.2010
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest: 28.02.2012

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	95	95	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	35/14

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	947122363	A/L Myra Borettslag		Postboks 323 2001 LILLESTRØM

Bygningsnr: 300 191 395
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6651373 Øst: 613878
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningsstatus: Ferdigattest
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 101
 Bruksareal bolig: 0
 Bruksareal annet: 95
 Bruksareal totalt: 95
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 0
 Ant. etasjer: 1
 Vannforsyning:
 Avløp:
 Har heis: Nei

Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse: 06.12.2010
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest: 28.02.2012

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	95	95	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	35/14

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	947122363	A/L Myra Borettslag		Postboks 323 2001 LILLESTRØM

Bygningsnr:	300 191 398	Bebygd areal:	17	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	16	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	06.12.2010
	Nord: 6651372 Øst: 613891	Bruksareal totalt:	16	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	18.02.2012
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	16	16	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	35/14

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	947122363	A/L Myra Borettslag		Postboks 323 2001 LILLESTRØM

Bygningsnr:	300 191 401	Bebygd areal:	17	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	16	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	06.12.2010
	Nord: 6651347 Øst: 613893	Bruksareal totalt:	16	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	28.02.2012
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	16	16	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	35/14

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	947122363	A/L Myra Borettslag		Postboks 323 2001 LILLESTRØM

Bygningsnr:	300 191 403	Bebygd areal:	85	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6651315 Øst: 613849	Bruksareal annet:	80	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	06.12.2010
		Bruksareal totalt:	80	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	28.02.2012
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	80	80	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	35/14

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	947122363	A/L Myra Borettslag		Postboks 323 2001 LILLESTRØM

Bygningsnr: 300 191 405
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6651302 Øst: 613845
 Bygningsendringstype: Garasjeutthuset annekst til bolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningsstatus: Ferdigattest
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 68
 Bruksareal bolig: 0
 Bruksareal annet: 63
 Bruksareal totalt: 63
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0

Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse: 06.12.2010
 Tatt i bruk:
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest: 28.02.2012

Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	63	63	0	0	0

Bruksenheter								
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	35/14

Kontaktpersoner				
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	947122363	A/L Myra Borettslag		Postboks 323 2001 LILLESTRØM

Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 6 873 731
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6651289 Øst: 613837
 Bygningsendringstype: Tomannsbolig, horisontaldelt
 Næringsgruppe: Bolig
 Bygningsstatus: Bygningsnummer utgått
 Energikilder: Elektrisitet
 Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal: 0
 Bruksareal bolig: 135
 Bruksareal annet: 0
 Bruksareal totalt: 135
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0

Datoer
 Rammetillatelse: 01.07.1986
 Igangsettingstillatelse: 07.10.1986
 Tatt i bruk: 19.02.1987
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:
 Bygningsnummer utgått: 04.12.2014

Etasjer							
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H03	0	25	0	25	0	0	0
H02	1	55	0	55	0	0	0
H01	1	55	0	55	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	55	2	Kjøkken	1	1	35/14
	H0201	Bolig	80	3	Kjøkken	1	1	35/14

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A/L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr:	6 873 731	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:	1	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
	Nord: 6651289 Øst: 613837	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:	Ombygging	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:	
Bygningstype:	Tomannsbolig, horisontaldelt	Bruttoareal annet:				Meldingssak registrer tiltak:	11.06.2009
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0			Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningsstatus:	Bygningsnummer utgått					Bygningsnummer utgått:	04.12.2014
Energikilder:							
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	0	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0201	Bolig	0	1		0	0	35/14

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	030975	INDERBERG STIG TERJE		PROST STABELS VEI 619 2019 SKEDSMOKORSET

Bygningsnr: 6 873 758

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6651347 Øst: 613847

Bygningsendringkode:

Bygningstype: Tomannsbolig, horisontaldelt

Næringsgruppe: Bolig

Bygningsstatus: Bygningsnummer utgått

Energikilder: Elektrisitet

Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 2

Bruksareal bolig: 135 Ant. etasjer: 3

Bruksareal annet: 0 Vannforsyning: Tilkn. off.
Bruksareal totalt: 135 vannverk

Bruttoareal bolig: 0 Avløp:

Bruttoareal annet: Har heis: Nei

Bruttoareal totalt: 0

Datoer

Rammetillatelse: 01.07.1986

Igangsettingstillatelse: 07.10.1986

Tatt i bruk: 12.02.1987

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Bygningsnummer utgått: 04.12.2014

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	25	0	25	0	0	0
H02	1	55	0	55	0	0	0
H01	1	55	0	55	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	55	2	Kjøkken	1	1	35/14
	H0201	Bolig	80	3	Kjøkken	1	1	35/14

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A/L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr: 6 876 439

Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6651386 Øst: 613873

Bygningsendringkode:

Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Bygning revet/brent

Energikilder:

Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0

Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1

Bruksareal annet: 87 Vannforsyning:

Bruksareal totalt: 87 Avløp:

Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei

Bruttoareal annet:

Bruttoareal totalt: 0

Datoer

Rammetillatelse: 27.01.1987

Igangsettingstillatelse: 01.07.1987

Tatt i bruk: 22.07.1987

Midlertidig brukstillatelse:

Ferdigattest:

Bygning godkjent for 04.11.2010

riving/brenning:

Bygning revet/brent: 28.02.2012

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	87	87	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	35/14

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		A/L SKEDSMO BOLIGBYGGELAG		ALEX. KIELLANDSGT. 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr:	6 876 447	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	87	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	06.12.2010
	Nord: 6651373 Øst: 613877	Bruksareal totalt:	87	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	28.02.2012
Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent:	28.02.2012
Bygningsstatus:	Bygning revet/brent						
Energikilder:							
Oppvarming:							

Étasjer

Étasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	87	87	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	35/14

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		A/L SKEDSMO BOLIGBYGGELAG		ALEX. KIELLANDSGT. 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr: 6 876 455
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6651315 Øst: 613848
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningsstatus: Bygning revet/brent
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
 Bruksareal annet: 73 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 73 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet:
 Bruttoareal totalt: 0

Datoer
 Rammetillatelse: 27.01.1987
 Igangsettingstillatelse: 01.07.1987
 Tatt i bruk: 22.07.1987
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:
 Bygning godkjent for riving/brenning: 04.11.2010
 Bygning revet/brent: 28.02.2012

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	73	73	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	35/14

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		A/L SKEDSMO BOLIGBYGGELAG		ALEX. KIELLANDSGT. 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr: 6 876 463
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6651302 Øst: 613846
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningsstatus: Bygning revet/brent
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 1
 Bruksareal annet: 58 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 58 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet:
 Bruttoareal totalt: 0

Datoer
 Rammetillatelse: 27.01.1987
 Igangsettingstillatelse: 01.07.1987
 Tatt i bruk: 22.07.1987
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:
 Bygning godkjent for riving/brenning: 04.11.2010
 Bygning revet/brent: 28.02.2012

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	58	58	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	35/14

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		A/L SKEDSMO BOLIGBYGGELAG		ALEX. KIELLANDSGT. 10 2000 LILLESTRØM
Bygningsnr:	19 359 468		Bebygd areal:	0 Ant. boliger: 1
Løpenr:			Bruksareal bolig:	102 Ant. etasjer: 2
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32		Bruksareal annet:	0 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
	Nord: 6651390 Øst: 613846		Bruksareal totalt:	102
Bygningsendringskode:			Bruttoareal bolig:	0 Avløp:
Bygningstype:	Rekkehus		Bruttoareal annet:	Har heis: Nei
Næringsgruppe:	Bolig		Bruttoareal totalt:	0
Bygningsstatus:	Bygningsnummer utgått			
Energikilder:	Elektrisitet			
Oppvarming:	Elektrisk			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	51	0	51	0	0	0
H01	1	51	0	51	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	102	4	Kjøkken	1	1	35/14

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A/L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr: 19 359 476
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6651392 Øst: 613852
 Bygningsendringstype: Tomannsbolig, horisontaldelt
 Næringsgruppe: Bolig
 Bygningsstatus: Bygningsnummer utgått
 Energikilder: Elektrisitet
 Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal: 0
 Bruksareal bolig: 135
 Bruksareal annet: 0
 Bruksareal totalt: 135
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 2
 Ant. etasjer: 3
 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
 Avløp: Har heis: Nei

Datoer
 Rammetillatelse: 01.07.1986
 Igangsettingstillatelse: 07.10.1986
 Tatt i bruk: 29.01.1987
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:
 Bygningsnummer utgått: 04.12.2014

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	25	0	25	0	0	0
H02	1	55	0	55	0	0	0
H01	1	55	0	55	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	55	2	Kjøkken	1	1	35/14
	H0201	Bolig	80	3	Kjøkken	1	1	35/14

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A/L		

Bygningsnr: 19 359 492
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6651339 Øst: 613848
 Bygningsendringstype: Rekkehus
 Næringsgruppe: Bolig
 Bygningsstatus: Bygningsnummer utgått
 Energikilder: Elektrisitet
 Oppvarming: Elektrisk

Bebygd areal: 0
 Bruksareal bolig: 102
 Bruksareal annet: 0
 Bruksareal totalt: 102
 Bruttoareal bolig: 0
 Bruttoareal annet: 0
 Bruttoareal totalt: 0

Ant. boliger: 1
 Ant. etasjer: 2
 Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk
 Avløp: Har heis: Nei

Datoer
 Rammetillatelse: 01.07.1986
 Igangsettingstillatelse: 07.10.1986
 Tatt i bruk: 12.02.1987
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:
 Bygningsnummer utgått: 04.12.2014

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	51	0	51	0	0	0
H01	1	51	0	51	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	102	4	Kjøkken	1	1	35/14

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A/L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr:	19 359 506	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	102	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	01.07.1986
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6651281 Øst: 613836	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	07.10.1986
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	102	Avløp:		Tatt i bruk:	19.02.1987
Bygningstype:	Rekkehus	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bygningsstatus:	Bygningsnummer utgått	Bruttoareal totalt:	0			Bygningsnummer utgått:	04.12.2014
Energikilder:	Elektrisitet						
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H02	0	51	0	51	0	0	0
H01	1	51	0	51	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
	H0101	Bolig	102	4	Kjøkken	1	2	35/14

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		SKEDSMO BOLIGBYGGELAG A/L		ALEX. KIELLANDS GATE 10 2000 LILLESTRØM

Bygningsnr: 23 295 202
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6651371 Øst: 613890
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningsstatus: Bygning revet/brent
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 0
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 0 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet:
 Bruttoareal totalt: 0

Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse:
 Tatt i bruk: 03.02.1987
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:
 Bygning godkjent for riving/brenning: 04.11.2010
 Bygning revet/brent: 06.03.2012

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	35/14

Bygningsnr: 23 295 210
Løpenr:
 Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
 Nord: 6651347 Øst: 613892
 Bygningsendringskode:
 Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
 Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
 Bygningsstatus: Bygning revet/brent
 Energikilder:
 Oppvarming:

Bebygd areal: 0 Ant. boliger: 0
 Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 0
 Bruksareal annet: 0 Vannforsyning:
 Bruksareal totalt: 0 Avløp:
 Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
 Bruttoareal annet:
 Bruttoareal totalt: 0

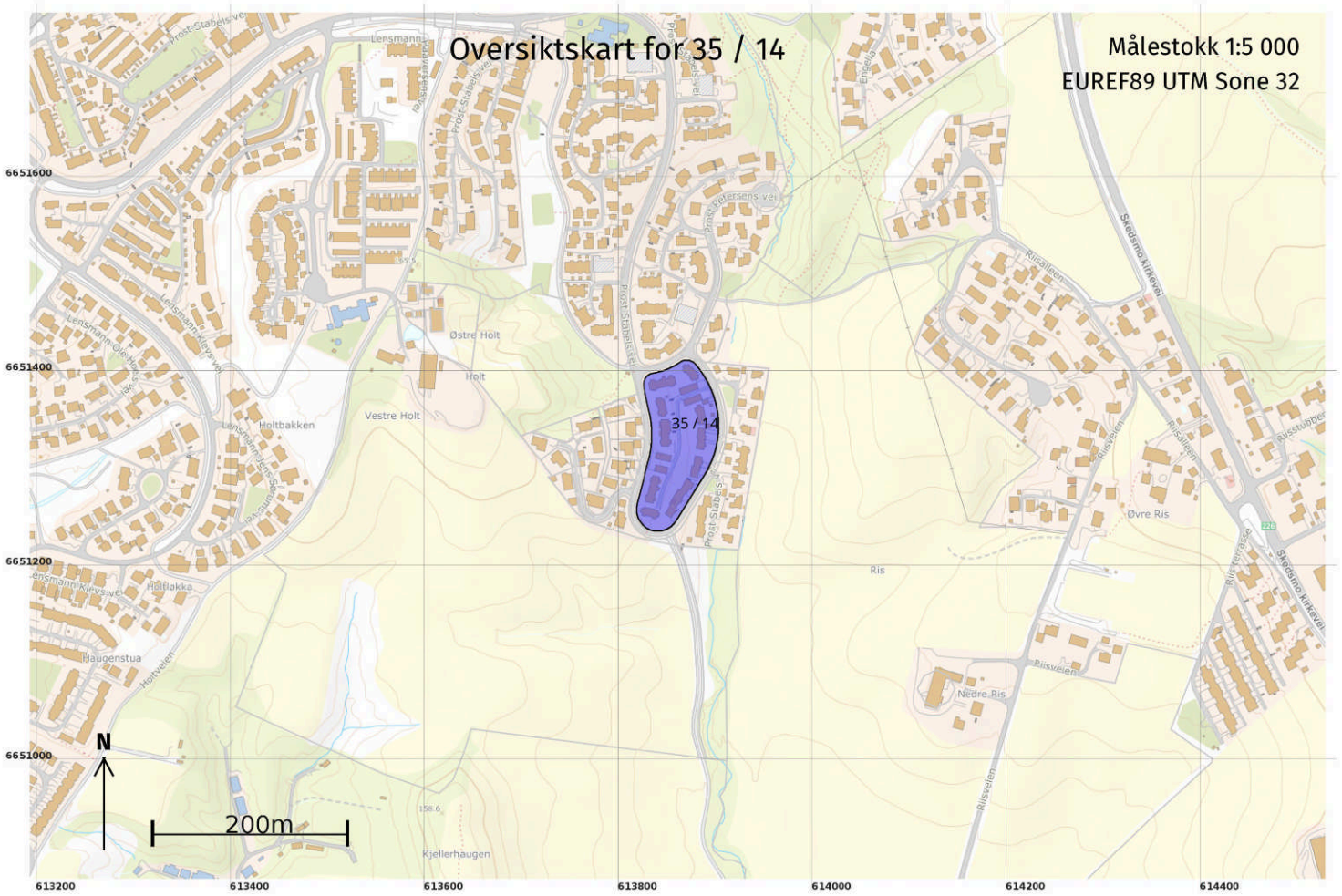
Datoer
 Rammetillatelse:
 Igangsettingstillatelse:
 Tatt i bruk: 03.02.1987
 Midlertidig brukstillatelse:
 Ferdigattest:
 Bygning godkjent for riving/brenning: 04.11.2010
 Bygning revet/brent: 28.02.2012

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	35/14

Oversiktskart for 35 / 14

Målestokk 1:5 000
EUREF89 UTM Sone 32



Areal og koordinater

Areal: 10 107,6

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32





















Nord: 6651350

Øst: 613847

Grensepunkt / Grenselinje**Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6651249,67	613859,01	Jord 62,48	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	22,00
2	6651266,91	613819,08	Jord 46,57	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	6651311,94	613830,94	Jord 50,03	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	-103,97
4	6651361,48	613831,78	Jord 27,20	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
5	6651388,00	613825,75	Jord 16,92	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	12,00
6	6651401,16	613834,04	Jord 6,51	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
7	6651402,61	613840,39	Jord 25,79	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	-63,99
8	6651413,18	613863,72	Jord 15,86	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	12,00
9	6651411,62	613878,37	Jord 123,76	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	95,98
10	6651296,69	613888,36	Jord 55,43	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	

Tegnforklaring








- | | | | |
|---|-------------------------------------|---|------------------------|
|  | Bolig, uthus, landbruk |  | Nøyaktig |
|  | Fritids-/sesongbosted |  | Middels nøyaktig |
|  | Bygning, annen kjent type |  | Mindre nøyaktig |
|  | Bygning uten matrikkelinformasjon |  | Mindre - lite nøyaktig |
|  | Andre tiltak |  | Unøyaktig |
|  | Bygning tiltak, endring |  | Omtvistet grense |
|  | Bygning tiltak, nybygg |  | Hjelpelinje vannkant |
|  | Bygning tiltak, riving |  | Hjelpelinje vegkant |
|  | Samferdsel tiltak |  | Fiktive hjelpelinjer |
|  | Andre tiltakstyper/ spesifiseringer |  | Hjelpelinje punktbeste |



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 21.04.2026

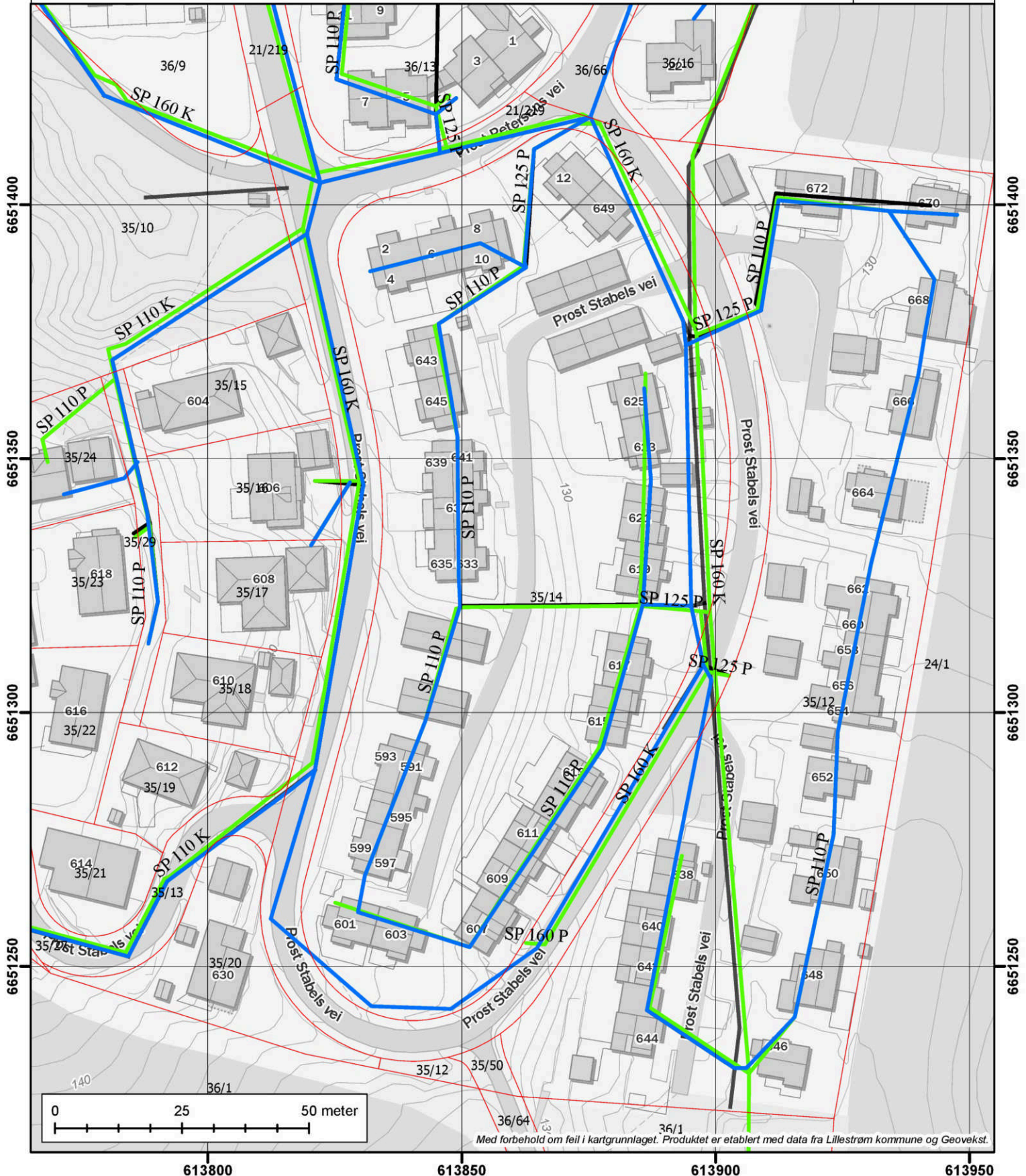


- | | | | |
|---|---------------------------------|---|--------------------------------|
|  | Eiendomsgrense |  | Spillvannsledninger
privat |
|  | Vannledninger
kommunal |  | Overvannsledninger
kommunal |
|  | Vannledninger privat |  | Overvannsledninger
privat |
|  | Spillvannsledninger
kommunal | | |



Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 21.04.2026



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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR HOLTOMRÅDET, DEL AV GNR 21 BNR 1,13,18 OG 20 - GNR 23 BNR 1 - GNR 24 BNR 1 - GNR 31 BNR 116 GNR 33 BNR 2 OG 18 - GNR 34 BNR 1 GNR 35 BNR 1,3,4,5,6,7,9 OG 10 - GNR 36 BNR 1 OG 2 - GNR 40 BNR 1.

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for det område som på plankartet datert 13.07.1982, er vist med reguleringsgrense. Gjelder og for plan 193C.

Området reguleres for følgende formål:

1. Byggeområder herunder områder for frittliggende småhus, rekkehus/ kjedehus, forretning/bolig, offentlig bebyggelse og industri.
2. Landbruksområder, herunder områder for jordbruk.
3. Trafikkområder, herunder gangveier og kjøreveier.
4. Friområder, herunder friområder for lek og sport.
5. Fareområder, herunder område for høyspenningsanlegg og militære anlegg.

1. BYGGEOMRÅDER.

Bygningene plasseres innenfor de på plankartet viste byggegrenser mot kjøreveier, gangveier og friområder.

1.1 Boliger

(Reg. sak 6/89)

- 1.12 Områder for frittliggende småhus (B1-2-3-4 5-6-7-8-9.)

I området skal det oppføres frittliggende småhus enkeltvis eller i gruppe.

Frittliggende småhus kan oppføres i 2 etasjer med gesimshøyde ikke høyere enn 7 m og mønehøyde ikke høyere enn 9 m.

- 1.121 Utnyttingsgraden skal ikke overstige 0,25. Utnyttingsgrad = forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelse og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.
- 1.122 Før utbygging av et område kan igangsettes, skal det foreligge en tomtedelingsplan for de aktuelle byggeområdene godkjent av bygningsrådet. Ingen tomt kan bebygges før det foreligger en detaljert cotert situasjonsplan som viser:
- bygningens plassering, etasjetall, høyde og takvinkel
 - parkeringsplass, garasje og avkjørsel
 - lekeplasser
 - eksisterende og fremtidig vegetasjon.

- 1.123 For hver bolig skal det avsettes plass for en garasje samt plass for oppstilling av minst en bil . Garasjen skal anmeldes sammen med huset og tilpasses dette med hensyn til materialvalg, form og farge.
- 1.124 Bygningene skal ha saltak. Takvinkelen fastsettes av bygningsrådet, som kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme vegstrekning, skal ha samme takvinkel.
- 1.13 Områder for rekke-/kjedehusbebyggelse. (A1-2-3-4-5-6)
- I områdene skal oppføres boligbebyggelse med tilhørende anlegg.
- 1.131 I områdene skal det oppføres rekke-/kjedehus.
Bygningene skal ha saltak.
- 1.132 Bebyggelsen kan oppføres i inntil to etasjer eller en etasje med underetasje. Utnyttingsgrad for boligområdet skal ikke overstige 0,4. Utnyttingsgrad = forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelse og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.
- 1.133 Før utbygging av et område kan igangsettes, skal det foreligge en tomteinndeling for de aktuelle byggeområdene godkjent av bygningsrådet, og ingen tomt kan bebygges før det foreligger en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.
- Bebyggelsesplanen skal vise:
- bygningenes plassering, etasjeantall, høyde og takform
 - parkeringsplasser, garasjer og avkjørsler
 - interne gangveier
 - lekeplasser
 - eksisterende og framtidig vegetasjon.
- 1.134 I områdene skal det opparbeides garasjer og parkeringsplasser.
Det skal avsettes 1 garasjeplass og 0,5 biloppstillingsplass pr. leilighet.
- 1.135 Bebyggelsen skal ha felles antenneanlegg for radio og fjernsyn.
Antenneanleggenes plassering skal godkjennes av bygningsrådet.

1.2 Område for forretning/bolig.

I området skal oppføres bygninger for forretninger og boliger med tilhørende anlegg.

- 1.21 Bygningene kan oppføres i inntil to etasjer, og utnyttingsgrad for området skal ikke overstige 0,4. Utnyttingsgrad = forholdet mellom brutto golvareal i bebyggelsen og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.
- 1.22 Før utbygging av området kan igangsettes, skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet.

Bebyggelsesplanen skal vise:

- bygningenes plassering, etasjeantall, høyde og takform
- parkeringsplasser
- lekeplasser
- eksisterende og fremtidig vegetasjon.

1.3 Områder for offentlig bebyggelse.

I områdene skal oppføres daghjem (barnehage) og skole med tilhørende anlegg.

- 1.31 Bygningene kan oppføres i inntil to etasjer eller en etasje med underetasje. Utnyttingsgrad for områdene skal ikke overstige 0,25. Utnyttingsgrad = forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelsen og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.
- 1.32 Før utbygging av området kan igangsettes, skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet . Bebyggelsesplanen skal vise:
- bygningens plassering, etasjeantall, høyde og takform
 - parkeringsplasser
 - lekeplasser
 - eksisterende og fremtidig vegetasjon.

1.4 Område for industri.

I området skal oppføres bygninger for lett industri og/eller håndverksbedrifter med tilhørende anlegg.

- 1.41 ~~(tas ut i hht. reg.sak 145/1985)~~
~~Bygningsrådet kan, hvor forholdet ligger til rette for det med hensyn til adkomst og parkering, tillate forretningsvirksomhet som har tilknytning til den enkelte bedrift i området.~~
- 1.42 (Reg. sak 21/88)
Bebyggelsen kan oppføres i inntil tre etasjer eller to etasjer med underetasje. Utnyttingsgraden for området skal ikke overstige 0,7. Utnyttingsgrad = forholdet mellom brutto gulvareal i bebyggelse og arealet innenfor reguleringsformålets grenser.
- 1.43 Før utbygging av området kan igangsettes, skal det foreligge en bebyggelsesplan godkjent av bygningsrådet. Bebyggelsesplanen skal vise:
- bygningenes plassering, etasjeantall, høyde og takform
 - adkomstforhold for gående og kjørende og parkeringsplasser
 - terrengmessig behandling på cotert plan
 - eksisterende og fremtidig vegetasjon.

2. LANDBRUKSOMRÅDER.

2.1 Område for jordbruk.

Områdene skal nyttes til jordbruksdrift.

Bygninger som er knyttet til jordbruksdrift kan oppføres i områdene.

3. TRAFIKKOMRÅDER.

3.1 I trafikkområdet skal det anlegges:

- kjøreveger
- gang- og sykkelveger.

3.2 Adkomst til gnr 35 bnr 3, Holt Østre og gnr 36 bnr 1 Holt Vestre fra offentlig kjøreveg, skal skje via gangveg beliggende vest or de to eiendommene.

4. FRIOMRÅDER.

4.1 Friområdet skal nyttes til sport og lek. Nødvendig byggverk og anlegg for dette som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres etter godkjenning av bygningsrådet.

4.2 Det skal anlegges skjerm som vist på plankartet. Skjermen skal meldes til bygningsrådet som skal godkjenne hvorvidt skjermens støydempende egenskaper er tilfredsstillende. Skjermen skal ferdigstilles samtidig med boligene.

5. FAREOMRÅDER.

5.1 Område for høyspenningsanlegg.

Området er sikringssone for høyspentledning.

5.12 Arealet under høyspentledninger vest for industriområdet og mellom industriområdet og Trondheimsveien kan opparbeides og nyttes til fellesparkeringsplass for boligeiendommene eller som annet felles areal.

Før området tas i bruk, skal det utarbeides parkeringsplan som skal godkjennes av bygningsrådet.

5.2 Område for militær virksomhet.

Området er fareområdet rundt militært anlegg.

6. FELLESBESTEMMELSER.

- 6.1 Inngjerding av tomter må anmeldes til bygningsrådet som skal godkjenne gjerdenes høyde, konstruksjon og farge.
- 6.2 Nødvendige trafo-kiosker må plasseres i samråd med bygningsrådet.
- 6.3 Etter at denne reguleringsplan med tilhørende bestemmelser er stadfestet, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Revidert i hht. Vedtak i sak 145/1985, 12.11.1985 der pkt. 1.41 utgår.

STADFESTET DEN 05.04.1984
FYLKESMANNEN I OSLO OG AKERSHUS

Etter fullmakt

Reidun Jardam

Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035

Dokument 3.1

Bestemmelser med retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 14.06.2023 i sak 76/23,
revidering vedtatt 24.01.2024 i sak 2/24,
04.09.2024 i sak 140/24 og 02.04.2025 i sak 41/25

Revidert til sluttbehandling etter mekling av innsigelser 06.02.2025

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 bærekraftsmål. Målene er videreført i langsiktig arealstrategi, vedtatt 08.09.2021, som også ligger til grunn for arealdelen.

Vedtak

Lillestrøm kommunestyre vedtok kommuneplanens arealdel 14.06.2023 i sak 76/23. Endringer etter tilleggshøring ble vedtatt i kommunestyret 24.01.2024 i sak 2/24 og 04.09.2024 i sak 140/24. Endringer i bestemmelser etter mekling ble vedtatt 02.04.2025 i sak 41/25. Kommuneplanens arealdel med plankart og bestemmelser gjelder for alle nye tiltak. Unntatt er de deler av planen som er vedtatt med innsigelse.

Endringer som ble vedtatt av kommunestyret 02.04.2025

Som følge av mekling av innsigelser utgår følgende bestemmelser:

§ 2-3.2.3

For felt SF47: Planskilt krysning for myke trafikanter over jernbanen og oppgradering av veier mot vest (Bekkedroga/Turbinveien) må være ferdigstilt før første igangsettingstillatelse til boliger. Det skal gjennomføres felles planlegging med område KF38 Sørumsand Næringspark øst og inngå i områdeplan for Sørumsand. Arealer for grønnstruktur, krysning av jernbanen og veioppgradering skal avklares i områdeplan. Planskilt krysning skal ikke komme i konflikt med fredningsområdet til UH-banen. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

§ 2-9.2.5

For felt KF38: Planskilt krysning for myke trafikanter over jernbanen og oppgradering av veier mot vest (Bekkedroga/Turbinveien) må være ferdigstilt før første igangsettingstillatelse til boliger. Det skal gjennomføres felles planlegging med område SF47 Sørumsand Næringspark vest og inngå i områdeplan for Sørumsand. Arealer for grønnstruktur, krysning av jernbanen og veioppgradering skal avklares i områdeplan. Planskilt krysning skal ikke komme i konflikt med fredningsområdet til UH-banen. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

Områder og bestemmelser vedtatt med innsigelser

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

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

§ 2-2.3 Bestemmelser for felt for boligbebyggelse

§ 2-2.3.5 Felt for framtidig boligbebyggelse på Skedsmokorset

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

§ 2-2.3.8 Felt for framtidig boligbebyggelse på Fetsund

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

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

§ 2-5 Næring

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

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

13.05.2024 Informasjon om ugyldig spesifisering av underformål

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

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

Innhold

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

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

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

§ 4-2.6	Overvannstiltak.....	60
§ 4.3	Bestemmelser for konkrete felt innenfor grønnstrukturen.....	61
§ 4-3.1	KGS1, Stortorvet.....	61
§ 4-3.2	KGS2, Kvartalet mellom Jernbanegata, Nesgata og Fabrikkgata.....	61
Kapittel V	Forsvaret.....	61
§ 5-1	Krav til kommunedelplan for Kjeller flyplass.....	61
§ 5-1.1	Nye veianlegg.....	61
§ 5-1.2	Overvannshåndtering.....	61
§ 5-1.3	Ny gatestruktur og plassering av byrom.....	61
§ 5-1.4	Ny grønnstruktur og grønne forbindelser.....	61
§ 5-2	Miljøopprydning.....	61
Kapittel VI	Landbruks, natur- og friluftsmål.....	62
§ 6-1	Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF).....	62
§ 6-1.1	Driftsbygninger.....	62
§ 6-1.2	Kårboliger.....	62
§ 6-1.3	LNF-områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse.....	62
§ 6-1.4	LNF-områder der det tillates nye boenheter i spredt boligbebyggelse.....	63
Kapittel VII	Bruk og vern av sjø og vassdrag.....	63
§ 7-1	Vassdrag.....	64
Kapittel VIII	Bestemmelser til hensynssoner.....	64
§ 8-1	Faresoner og sikringssoner.....	64
§ 8-1.1	Hensynssone – sikring. Vannforsyning, H110_1 og H110_2.....	64
§ 8-1.2	Hensynssone – sikring. Vanninntak i Glomma, H110_3.....	65
§ 8-1.3	Hensynssone – sikring. Jernbanetunell, H130_1.....	65
§ 8-1.4	Hensynssone – sikring. Miljøsoner/byggegrense langs E6, H130_2.....	65
§ 8-1.5	Hensynssone – sikring. Sentralrenseanlegg og vannforsyningsanlegg, H190_1 – H190_3.....	65
§ 8-1.6	Hensynssone – sikring. Vannforsyningsanlegg - drikkevannsbasseng, H190_4 - H190_16.....	65
§ 8-1.7	Hensynssone – sikring. Vannforsyningsanlegg - hovedledninger, H190_17.....	65
§ 8-1.8	Hensynssone – fare. Kvikkleire, H310.....	65
§ 8-1.9	Hensynssone – fare for flom i Glomma, Nitelva og Leira sør for Leirsund bru H320_1.....	66
§ 8-1.10	Hensynssone – fare for flom i Leira nord for Leirsund bru H320_2.....	66
§ 8-1.11	Hensynssone – fare. Flom langs Sagelva, H320_3.....	66
§ 8-1.12	Hensynssone – fare. Flom i bekker med årssikker vannføring, H320_4.....	66
§ 8-1.13	Hensynssone – fare. Ammunisjonslageret Dumpa, H350_1.....	67
§ 8-1.14	Hensynssone – fare. Industri på Nesa sør, H350_2.....	67

§ 8-1.15 Hensynssone – fare. Industri i Ekornesveien, H350_3	67
§ 8-1.16 Hensynssone – fare. Høyspenningsanlegg, H370_1 – H370_4	67
§ 8-1.17 Hensynssone – fare. Atomreaktor på Kjeller, H390_1	67
§ 8-1.18 Hensynssone – fare. Restriksjonsområde for nedlagt avfallsdeponi, H390_2	67
§ 8-2 Soner med særlig angitt hensyn	68
§ 8-2.1 Hensynssoner med særlig hensyn til friluftsliv, H530_1 – H530_21	68
§ 8-2.2 Hensynssone med særlig hensyn til grønnstruktur, H540_1	68
§ 8-2.3 Hensynssoner med særlige hensyn til naturmiljø; raviner, H560_1 – H560_121	68
§ 8-2.4 Hensynssoner med særlig hensyn til kulturmiljø: H570_1 – H570_59	68
§ 8-3 Hensynssoner som er båndlagt	68
§ 8-3.1 Områder båndlagt etter plan- og bygningsloven, H710_1 – H710_4, samt ved Asakskredet	68
§ 8-3.2 Områder båndlagt etter lov om naturvern, H720_1 – H720_11	69
§ 8-3.3 Områder båndlagt etter lov om kulturminner, H730_1 – H730_20	69
§ 8-3.4 Områder båndlagt etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner, H735_1 – H735_2	69
§ 8-3.5 Områder båndlagt etter energiloven, H740_1 – H740_2	69
§ 8-4 Hensynssoner for felles planlegging	70
§ 8-4.1 Sone med krav om felles planlegging H810_1 - H810_4	70
Kapittel IX Bestemmelser til bestemmelsesområder	70
§ 9-1 Bestemmelsesområder for miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur	70
§ 9-1.1 Bestemmelsesområder for boligfelt med særlige hensyn i Lillestrøm by #6_1 til #6_21	70
§ 9-1.2 Bestemmelsesområder for stille områder #6_22 til #6_29	70
Kapittel X Vedlegg	71

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 m³, og krav om driftskonsesjon etter mineralloven § 43 for uttak over 10 000 m³. 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 Enebakkeset.**

- 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 m² 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 Prestthagaveien 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 sykkeltrase 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 kollektivtrase og høystandard sykkeltrase 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 ferdigstilling 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 tilfredsstillende tekniske krav.

d) Lite streng holdning

Tillatelse til ny avkjørsel kan normalt gis, dersom tekniske krav til avkjørselutforming 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 snøsmottak. 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, Rømtua, 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 ivarettatt i tråd med den til enhver tids gjeldende teknisk forskrift (TEK) og Statens vegvesens Håndbok V129 Universell utforming av vegger og gater. Offentlige uteområder må utformes slik at det blir lett å orientere seg.

I reguleringsplan skal 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. Landskapsilhuetter, 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 uttrykk, 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, avgrensning 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 m² BRA eller mer, eller i områder hvor det gjennom parallelle utviklingsprosjekter planlegges utbygging av totalt 20 000 m² 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 frukt bærende 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 forslagstillers/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 blanding nattestid, skal ikke belysningens lysintensitet overstige 25 cd/m² (candela/m²).

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 utnyttning. 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, høyskole, 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, 2-2.1 og 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 grunnverv 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 næringsvirksomhet.
- 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 tilfredsstillende grenseverdier 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 forslagstillere 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 igangsetningstillatelse.

§ 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 mikrottesla, 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 tilfredsstillende 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 skjøtelsesplan 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 enkeltrær/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 enkeltrær 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, Rømuva 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 forurensning 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 prosjektere 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 ivarettatt, 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 ubebygde 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 treet's 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 masse mottak til avsatt formål skal inngå i reguleringsplan og/eller tillatelse til tiltak. Masse mottak 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. Masse mottak 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 raver.

§ 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 masse-mottak 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 fredete 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 Sørums kommuner» til Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Sørums kommuner 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 rivning 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 prinsipløsninger 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 forureningsnivå 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 skjøtelsesplan 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 m² 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:

- Ubebyggt 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 innklemmt 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, legger, 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 tilfredsstillende 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 oppholds plass/møteplass for alle aldersgrupper 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 m² per boenhet	Privat per boenhet - direkte knyttet til boligen i % av total MUA	Privat på balkong/ takterasse per boenhet MUA i m²	Fellesareal i % av total MUA	Andre bestemmelser MUA i m²
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 takterasse/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 m². Utenfor sentrumsformål skal hver lekeplass betjene inntil 30 boenheter. I sentrumsformål og KF 1-5, KF29 og KF30 skal arealet økes med 50 m² pr. 50 boenheter, og en lekeplass kan deles i to lekeplasser på 100 m².

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 m², og skal fra og med 50 boliger økes med 10 m² 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 lekeaktiviteter. 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 m² 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 m², ev. deles i mindre lekeplasser på 2 500 m² hver. En strøkslekeplass på minst 5 000 m² 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 avkjølede effekt på lokalklimaet og beskytte mot UV-strålingens 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 m² 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 m². 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 m² fellesareal per boenhet. Fellesarealene skal være av høy kvalitet og inneholde:

- kvaliteter som tilfredsstillende 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 tilbaketrasket 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 utnyttning.

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 sanitærom og egen inngang/inngang via felles entre.

Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedboenheten og med bruksareal på minimum 30 m² og maksimum 60 m².

§ 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 m². Tillatt BRA for tomannsboliger er maks 250 m² 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 utnyttning.

§ 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 m² 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 overvannsnett 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 grønntstruktur.

§ 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 Enebakkeset

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, jmfør 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) 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 gater 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 tilbaketrunket 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 m² BRA, hvorav minst en av sju skal være mer enn 95 m² BRA. Av disse 35 % kan ikke flere enn en av fem bygges med sekundærleilighet. Sekundærleiligheten kan ikke være større enn 20 m² BRA,
- maks 40 % av boenhetene kan være på mellom 30 og 55 m² BRA. Av disse kan ikke flere enn en av fem være mindre enn 35 m². Ingen kan være mindre enn 30 m².

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 m² for barn og unge innen 150 meter fra boliger i alle felt. For hver femtiende bolig utover 150 boliger stiger arealkravet med 50 m². 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 m² for barn og unge innen 500 meter fra boliger i alle felt. For hver femtiende bolig utover 175 boliger stiger arealkravet med 50 m².

Lekeplass og ballfelt/nærmiljøanlegg skal oppfylle kvalitetskravene som stilles til MUA i sentrumsformål, jmfør § 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 ubebygde 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 byomdannelseprosjekter.

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 m² 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/ <i>Kontor</i> /Tjenesteyting/ <i>Beverting</i>
Felt SF2	<i>Kontor</i> /Tjenesteyting/ <i>Beverting</i> /Bolig
Felt SF3	Forretning/ <i>Kontor</i> /Tjenesteyting/ <i>Beverting</i> /Bolig
Felt SF4	Forretning/ <i>Kontor</i> /Tjenesteyting/ <i>Beverting</i>
Felt SF5	<i>Kontor</i> /Tjenesteyting/ <i>Beverting</i>
Felt SF6	<i>Kontor</i> /Tjenesteyting/ <i>Beverting</i>
Felt SF7 A/B	<i>Kontor</i> /Tjenesteyting/ <i>Beverting</i>
Felt SF8	Tjenesteyting/ <i>Kontor</i> / <i>Beverting</i> /Forretning/ <i>Hotell</i> /Park
Felt SF9 A/B	<i>Kontor</i> /Tjenesteyting/ <i>Beverting</i> /Innfartsparkering
Felt SF27A/B	<i>Kontor</i> /Tjenesteyting/ <i>Beverting</i> /Forretning /Bolig/Park
Felt SF28 og SF30	Tjenesteyting/ <i>Kontor</i> / <i>Beverting</i> /Forretning
Felt SF10, SF11, SF12, SF 13, SF14, SF15, SF16, SF17, SF18, SF19, SF20, SF21,	Forretning/ <i>Kontor</i> /Tjenesteyting/ <i>Beverting</i> /Bolig/Park.

SF22, SF23, SF24,
SF25, og SF26

Felt SF32 A/B

Kontor/Tjenesteyting/Forretning/Beverntning/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 siktlinjier 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 m² 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/ <i>Kontor</i> /Tjenesteyting/ <i>Beverting</i> /Bolig

For feltene SF31, SF33, SF34, SF35, SF36, SF38, SF39, SF40, og SF42 er det kun tillatt med inntil 1 000 m² 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/ <i>Beverting</i> / <i>Kontor</i> /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. *Bevertingen kan med fordel henvende seg til de ventende, slik at også disse arealene fremstår som urbane.*

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF44	Forretning/ <i>Kontor</i> /Tjenesteyting/ <i>Beverting</i> /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	<i>Kontor</i> /Tjenesteyting/ <i>Beverting</i> /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 fyllstasjoner 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 masseuttak 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 Solvanger, 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/ <i>Kontor</i> /Boligbebyggelse
Felt KF2 (Nesa Nord)	Forretning/ <i>Kontor</i> /Tjenesteyting/Idrettsstadion/Bolig
Felt KF3 (ved Sogna)	Tjenesteyting/Bolig
Felt KF4 (Strandveien)	Forretning/ <i>Kontor</i> /Tjenesteyting/ <i>Beverting</i> /Bolig
Felt KF5 (Skjærvaveien)	Forretning//Tjenesteyting/Bolig
Felt KF6 (ved Skedsmohallen)	Idrettsstadion/ Tjenesteyting/ <i>Kontor</i>
Felt KF7 (langs Fv.382, Rolf Olsens vei)	<i>Industri/lager/energianlegg</i>
Felt KF8 (Kjeller v/ trafikkstasjonen)	Forretning/ <i>Kontor</i> /Tjenesteyting
Felt KF9 og KF11 (Kjeller, FFI og IFE)	<i>Kontor</i> /Tjenesteyting

KF10 (Leirsund)	Forretning/Bolig
Felt KF13 (Valstad ved Valstadsvingen)	Forretning/ <i>Industri/Lager. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.</i>
Felt KF14	Forretning/ <i>Industri/Hotell/Beverting. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.</i>
Felt KF15 og KF16 (Hvam)	Forretning/ <i>Industri. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.</i>
Felt KF17 (Lahaugmoen)	Næringsbebyggelse, offentlig og privat tjenesteyting, forretning og Samferdselsanlegg - Lufthavn
Felt KF18 (Brånåslia)	<i>Forretning for plasskrevende varer med tilhørende kontor/Industri</i>
Felt KF19 (Skedsmokorset sør)	Forretning/ <i>Kontor/Beverting</i>
Felt KF20 (Skedsmokorset sør)	Forretning/ <i>Kontor/Beverting</i> /Tjenesteyting/Bolig
Felt KF21, KF22, KF23, KF24, KF25 (Skedsmokorset)	Forretning/Bolig
Felt KF26 (Skedsmokorset)	Forretning/Tjenesteyting/Bolig
Felt KF27 (Svineavlstomta)	Forretning/ <i>Industri/Næring/Lager/Beverting Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.</i>
KF28 (Skjettentoppen)	Bolig/Forretning/ <i>Beverting</i> /Tjenesteyting
KF29 Skjærvaveien 8-20	Bolig/forretning/ <i>kontor</i> /tjenesteyting
KF30 Skjærvavn 2-6	Bolig/forretning/ <i>kontor</i>
<i>KF12</i> (ved Sørumsand idrettspark)	Idrett/tjenesteyting
KF31 Blaker sentrum (Blaker aldershjem)	<i>Kontor</i> /beverting/bolig
KF32-36 Lørenfallet sentrum	Forretning/ <i>kontor/beverting</i> /bolig
KF37 Lørenfallet sentrum (gbnr.214/43)	Forretning/ <i>kontor/beverting/bensinstasjon</i> /bussparkering
KF 38 Sørumsand Næringspark øst	Bolig/ <i>kontor/beverting</i> /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 Avgrensning av planområdet

Ved avgrensning 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 m² BRA skal være større enn 95 m² 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 m² og 600 m².

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 m² 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, masseinntak, 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 grøntstrukturen 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 overvannsproblemattikk, 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 overvannsnett. 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 overvannstiltak 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 overvannsnett. Planlegging av «overvannstiltak» vil måtte skje gjennom en samordning av terrengforming, fallforhold, materialvalg, vannhåndtering, rekreasjon, lek, ferdsel, flora 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/*Beverting*/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 friluftsmål

Bestemmelser til arealmål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5

§ 6-1 Landbruks-, natur- og friluftsmål (LNF)

Informasjon: I områder avsatt til LNF-formål er det kun tillatt med bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruk-, natur- og friluftsmål, 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 utnyttning 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 Enebakkeset 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 avkjørslar.

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 masseuttak/uttak, vegplanlegg, bakkeplanering, alle typer grøfter og annet gravearbeid som ikke har med vannverkens anlegg og drift å gjøre er forbudt i hensynssonen. 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 tilførselsbekk.
- 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 H110_3 skal det tas hensyn til drikkevannsinntakene for NRVA ved Hammern/Sørumsand. Dette gjelder særskilt for masseinntak, 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 forurensning 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. Miljøsoner/byggegrense langs E6, H130_2

Langs E6 skal det være en miljøsoner/byggegrense som vist på plankartet.

Byggeforbudsone 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 Hensynssone – 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 Hensynssone – 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 ledningsnettets 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 hensynssonen 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 elektromagnetiske 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 friluftsliv- 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 Hensynssoner 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 ivarettatt.

§ 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 båndleggingszone 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
- Hensynssone H720_7 Mjøsjødalen naturreservat
- Hensynssone H720_8 Flaen naturreservat
- Hensynssone H720_9 Holmen naturreservat
- Hensynssone H720_10 Stilla og Brauterstilla naturreservat
- Hensynssone 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 trafiksikkerhetstiltak 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) Konesjonsområde for fjernvarme
- g) Restriksjonsområde ved Kjeller flyplass
- h) Geoteknisk rapport med presiseringer fra kommunen
- i) Oversikt over eksisterende bolig- og fritidseiendommer i LNF-spredd 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.



KpArealformalOmrade

Boligbebyggelse, nåv.

Veg, nåv.

Grønnstruktur, nåv.
UTGÅTT

LNRF, tiltak for stedb.
næring, nåv.

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

KpHensynssoneOmrade

Kp Faresone

KpSamferdsellinje

1124 - Samlevei N

1125 - Adkomstvei N

1130 - Gang- sykkelvei
N

1156 - Kollektivtrase F

Arealformålsgrænse

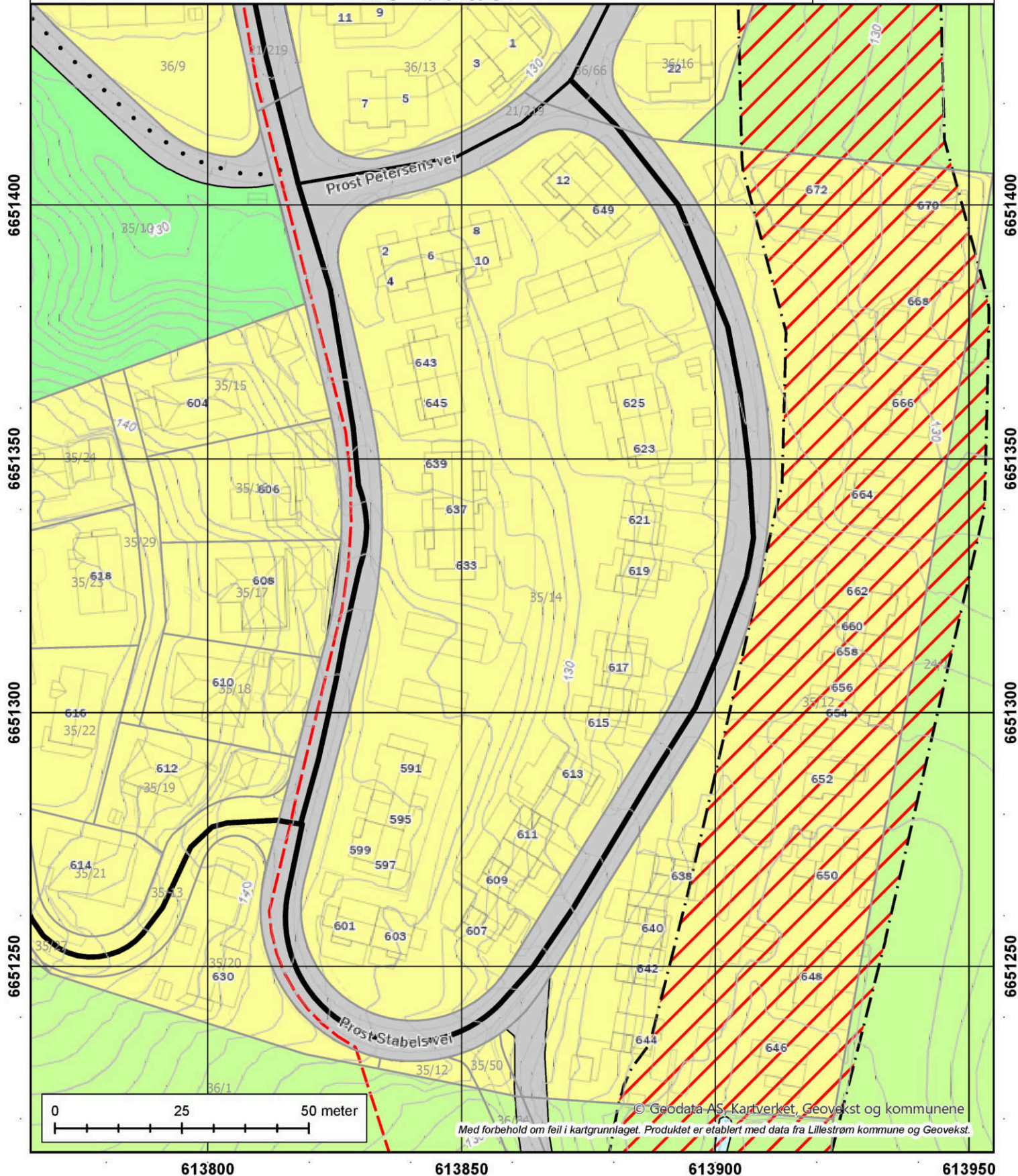
Kommuneplanområde



Kartprosjeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 21.04.2026

Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjer/formål.

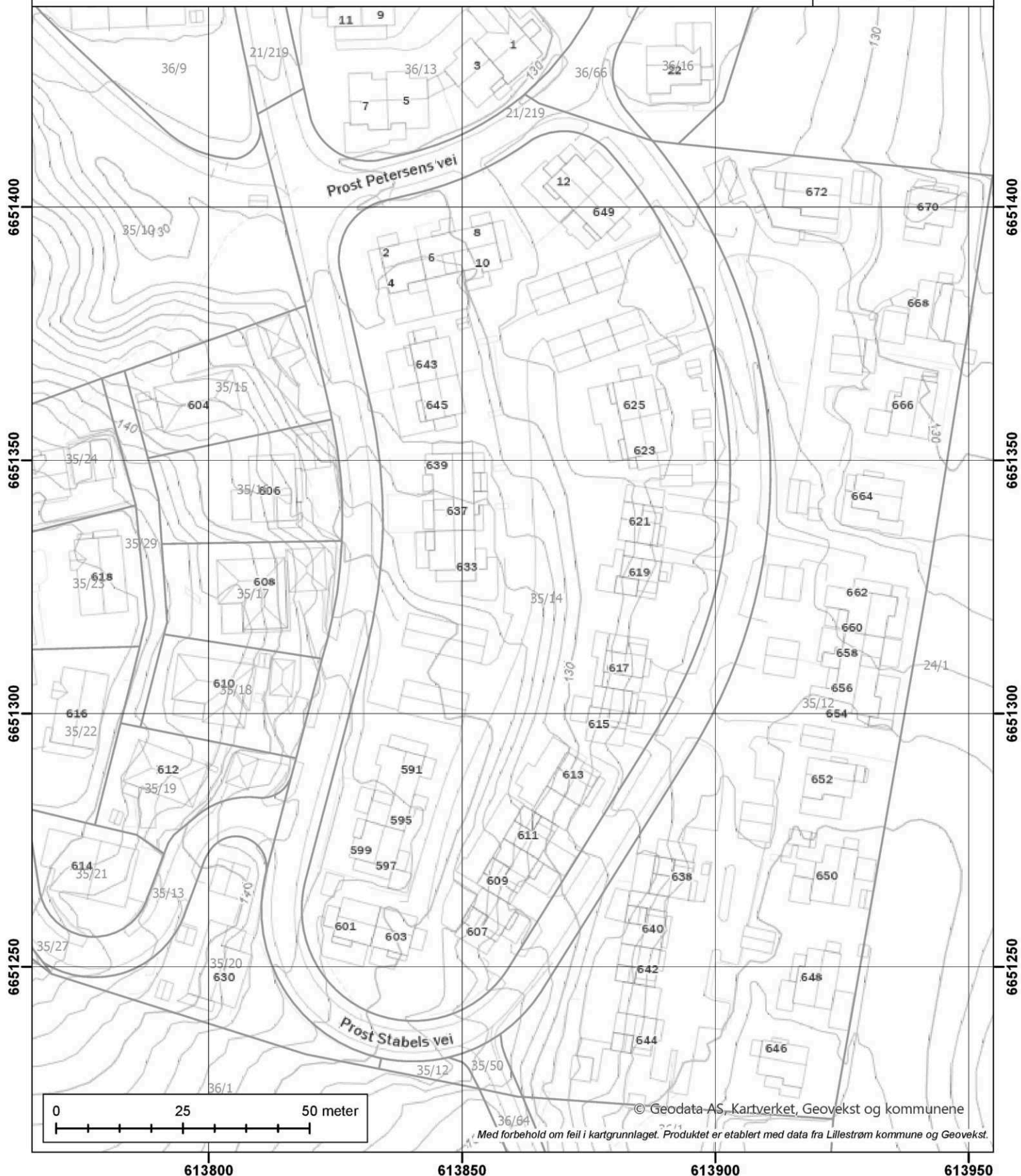




Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 21.04.2026

*Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjerformål.*





Lillestrøm
kommune

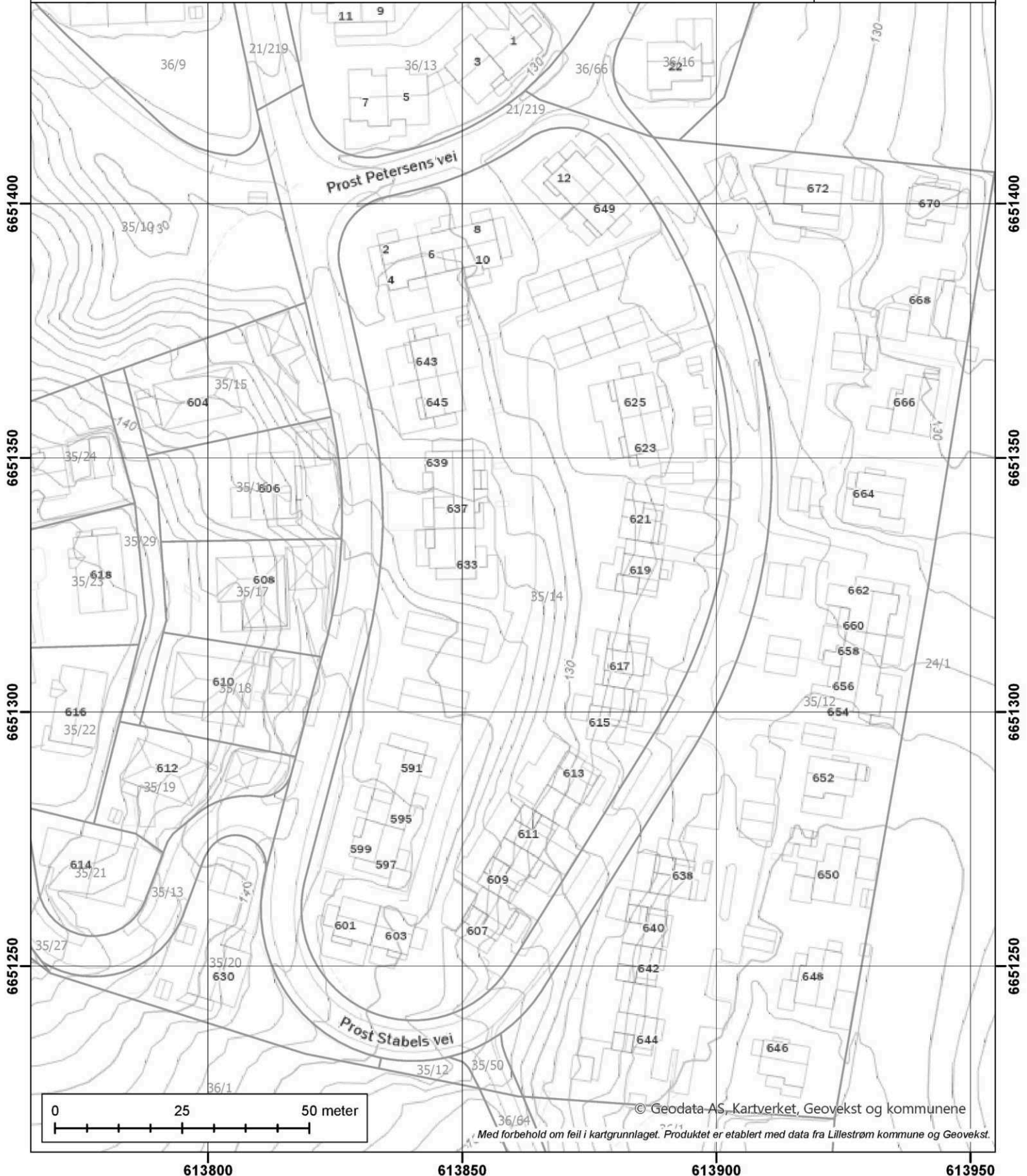
Reguleringsplanforslag under bakken 35/14/0/0

Tegnforklaring:



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 21.04.2026
Tegnforklaringen viser et
utvalg av linjerformål.



DOK-analyse for eiendom 3205-35/14

Dato for analyse	21.04.2026 kl.08:22	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	70	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	20	Ikke berørte datasett	50
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: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	20.04.2026	21.04.2026
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	17.04.2026	21.04.2026
Basis geodata: FKB-Vann	Geovekst	20.04.2026	20.04.2026
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		13.04.2026
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		13.04.2026
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		13.04.2026
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		13.04.2026
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		13.04.2026
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		17.04.2026
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		01.04.2026
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	20.04.2026	20.04.2026
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Natur: Kart over grå arealer -Versjon 1	Miljødirektoratet	10.04.2026	19.03.2026
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.04.2026	02.04.2026
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.04.2026	13.04.2026
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Befolkning: Barnetrakk - aggregert	Universitetet i Bergen		24.02.2026
Befolkning: Tilgjengelighet	Kartverket	21.04.2026	13.04.2026
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger	Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Energi: Nettanlegg utbygd	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2026	13.04.2026
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd	Norges vassdrags- og energidirektorat	21.04.2026	13.04.2026
Forurensning: Forurenset grunn	Miljødirektoratet		13.04.2026
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

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		17.04.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		13.04.2026
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra	Miljødirektoratet		13.04.2026
Friluftsliv: Turrutebasen	Kartverket	10.04.2026	13.04.2026
Geologi: Geologisk arv	Norges geologiske undersøkelse		13.04.2026
Geologi: Grunnvannsborehull	Norges geologiske undersøkelse		13.04.2026
Geologi: Grus og pukk	Norges geologiske undersøkelse		13.04.2026
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller	Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørums kommuner - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger	Riksantikvaren	16.04.2026	13.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer	Riksantikvaren	16.04.2026	13.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - Lokaltiteter, Enkeltminner og Sikringssoner	Riksantikvaren	21.04.2026	13.04.2026
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger	Riksantikvaren	15.04.2026	13.04.2026
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		17.04.2026
Landbruk: Dyrbare jord	Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet	Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		16.04.2026
Natur: Naturtyper - Elvedelta	Miljødirektoratet		13.04.2026
Natur: Naturtyper - utvalgte	Miljødirektoratet		16.04.2026
Natur: Naturtyper - verdsatte	Miljødirektoratet		16.04.2026
Natur: Naturtyper på land (NiN)	Miljødirektoratet		17.04.2026
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)	Miljødirektoratet		17.04.2026
Natur: Naturvernområder	Miljødirektoratet		17.04.2026
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte	Miljødirektoratet		17.04.2026
Natur: Ramsarområder	Miljødirektoratet		17.04.2026
Natur: Vannforekomster	Miljødirektoratet		13.04.2026
Plan: Markagrensen	Klima- og miljødepartementet	02.04.2026	02.04.2026
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samferdsel: Trafikkmengde	Statens vegvesen	01.01.2026	16.04.2026
Samferdsel: Trafikkulykker	Statens vegvesen	21.10.2025	16.04.2026
Samfunnsikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	15.04.2026	16.03.2026

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	19.04.2026	13.04.2026
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire	Norges vassdrags- og energidirektorat	09.04.2026	13.04.2026
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	20.04.2026	13.04.2026
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser	Norges vassdrags- og energidirektorat	20.04.2026	13.04.2026
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak
------	-------	-------

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	20.04.2026
Antall treff	31	Nedlastet	21.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.04.2026


Beskrivelse

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

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

Distribusjonen er satt opp mot en løsning som gir noe forsinkelse fra det offisielle Matrikkel-systemet. 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
92082576	Prost Stabells vei 591
92082576	Prost Stabells vei 593
92082576	Prost Stabells vei 595
92082576	Prost Stabells vei 597

Punkter

92082576	Prost Stabels vei 599
92082576	Prost Stabels vei 601
92082576	Prost Stabels vei 603
92082576	Prost Stabels vei 607
92082576	Prost Stabels vei 609
92082576	Prost Stabels vei 611
92082576	Prost Stabels vei 613
92082576	Prost Stabels vei 615
92082576	Prost Stabels vei 617
92082576	Prost Stabels vei 619
92082576	Prost Stabels vei 621
92082576	Prost Stabels vei 623
92082576	Prost Stabels vei 625
92082576	Prost Stabels vei 633
92082576	Prost Stabels vei 635
92082576	Prost Stabels vei 637
92082576	Prost Stabels vei 639
92082576	Prost Stabels vei 641
92082576	Prost Stabels vei 643
92082576	Prost Stabels vei 645
92082576	Prost Stabels vei 649
92082576	Prost Petersens vei 2
92082576	Prost Petersens vei 4
92082576	Prost Petersens vei 6
92082576	Prost Petersens vei 8
92082576	Prost Petersens vei 10
92082576	Prost Petersens vei 12

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	17.04.2026
Antall treff	25	Nedlastet	21.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.04.2026



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder et lite utdrag av bygningsinformasjonen som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger.

Datasettet inneholder representasjonspunkt, bygningstype, bygningsnummer, nåværende bygningsstatus. I tillegg inneholder det ulike id-er for gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid) for bygning, og det leveres id(er) for adresse og eiendom pr bygning (hentet fra bruksenhetobjekter i matrikkelsystemet) samt Sefrak-id.

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

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

...

Punkter

TYPE	NR
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	6873774
Tomannsbolig, vertikaldelt	6873782
Tomannsbolig, vertikaldelt	19343847

Punkter

Garasjeuthus annekst til bolig	300191392
Tomannsbolig, vertikaldelt	6873685
Kjede/atriumhus	6873693
Kjede/atriumhus	6873707
Kjede/atriumhus	6873715
Tomannsbolig, vertikaldelt	6873723
Tomannsbolig, vertikaldelt	6873766
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	19341070
Tomannsbolig, vertikaldelt	19343855
Tomannsbolig, vertikaldelt	19343863
Kjede/atriumhus	19343871
Kjede/atriumhus	19343898
Kjede/atriumhus	19343901
Kjede/atriumhus	19343928
Kjede/atriumhus	19343936
Tomannsbolig, vertikaldelt	19343944
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	19359484
Garasjeuthus annekst til bolig	300191395
Garasjeuthus annekst til bolig	300191398
Garasjeuthus annekst til bolig	300191401
Garasjeuthus annekst til bolig	300191403
Garasjeuthus annekst til bolig	300191405

Basis geodata: FKB-Vann

Kilde	Geovekst	Oppdatert	20.04.2026
Antall treff	15	Nedlastet	20.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.04.2026


Beskrivelse

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

...

Linjer

OBJTYPE	Antall
VeggrøftÅpen	15

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	8	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.04.2026


Beskrivelse

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

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

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

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden6064	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lnigh5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	13.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.04.2026



Beskrivelse

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

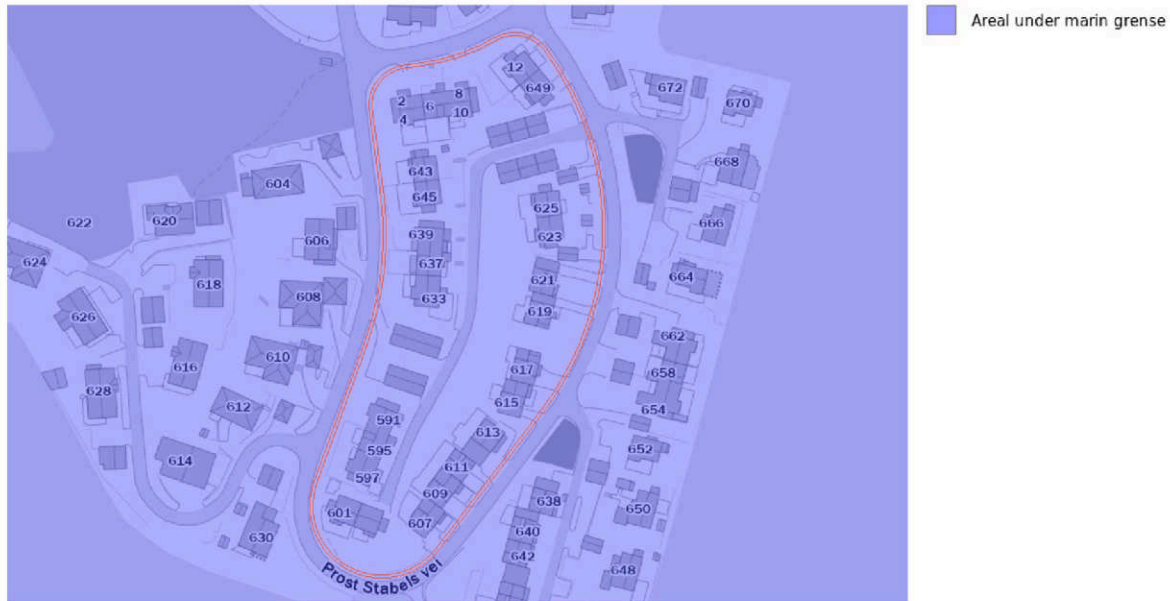
...

Flater

NAVN	INFILTRASJONSEVNE	GRUNNV.POT.
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	13.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.04.2026



Beskrivelse

Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Informasjon om marin grense er sentral i arbeidet med å avgrense områder med marine leirer i Norge. Marin grense angir høyeste nivået for marint avsatte sedimenter på land. Problemstillinger som involverer slike avsetninger kan utelukkes over marin grense, hvilket er viktig informasjon i bl.a. offentlig planarbeid. For eksempel kan kvikkleire og skred i hav- og fjordavsetninger som marin leire kun forekomme under marin grense. Videre kan grunnvannskvaliteten under marin grense være påvirket av relik 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	13.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.04.2026



Beskrivelse

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

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

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

MML-klassifikasjon gjelder ikke for vanddekte 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
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, stedvis med stor mektighet	Områder der det svært ofte kan finnes marin leire	-

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	13.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.04.2026



Beskrivelse

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

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

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

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

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

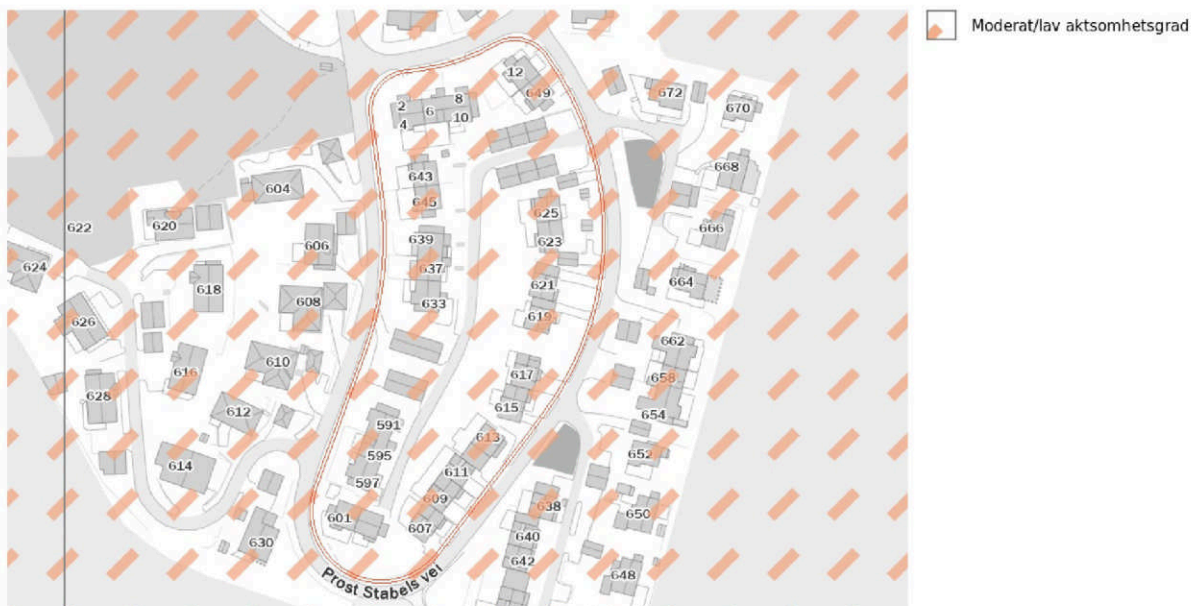
...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAMN	EKSTERNID
-	Kartlegging av områder med potensiell fare for kvikkleireskred - Kartbladet Oslo (900003)	-

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	13.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.04.2026



Beskrivelse

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

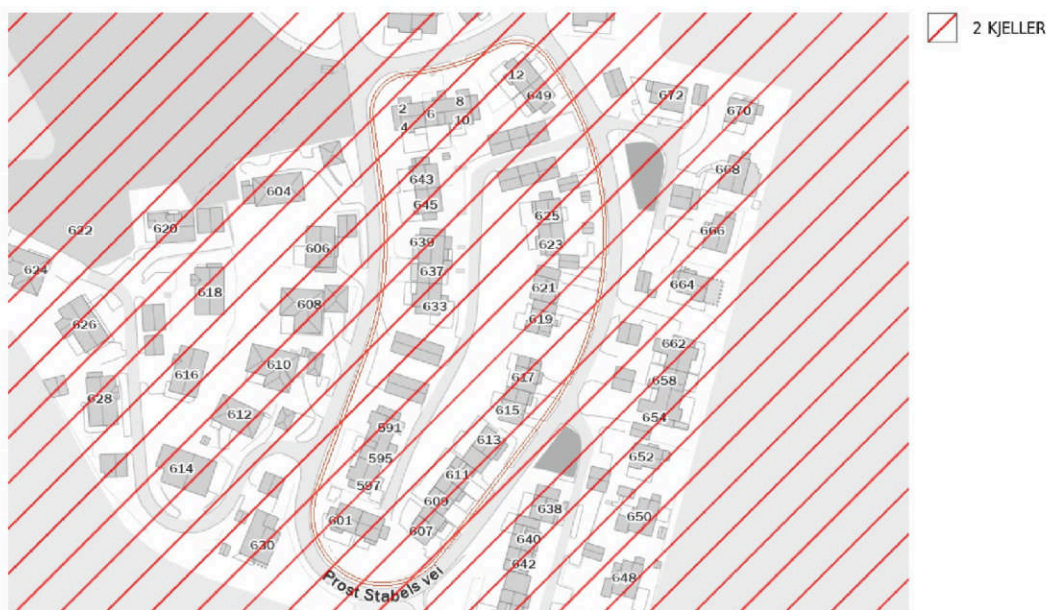
...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	17.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.04.2026


Beskrivelse

Kartet viser data fra Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune fra 2011, ikke endelig vedtatt plan men skal brukes ifbm saksbehandling i kommunen

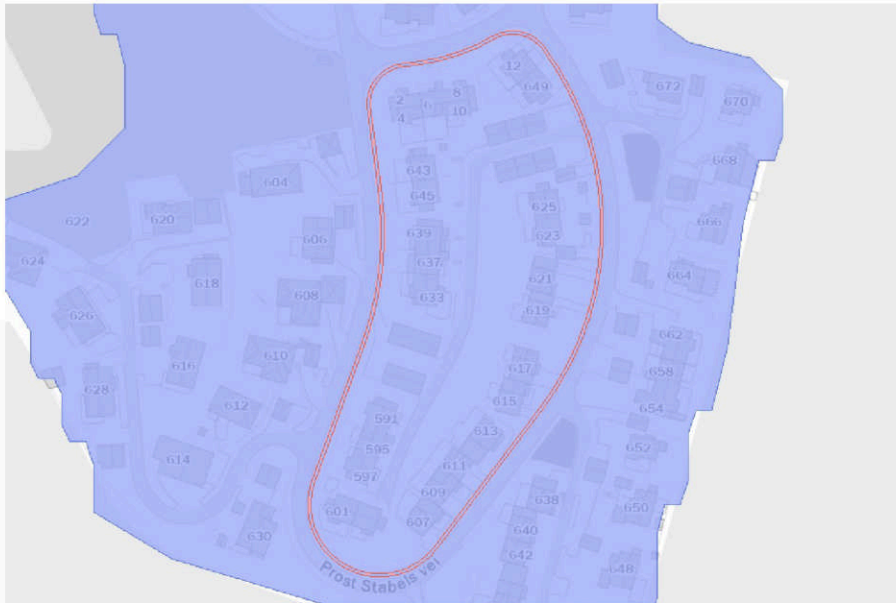
Opphav: Skedsmo kommune. Ingen begrensninger på bruk

...

NAVN	INFORMASJON
2 KJELLER	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	01.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	01.04.2026



Beskrivelse

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

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

...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	20.04.2026
Antall treff	2	Nedlastet	20.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	20.04.2026



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Bebyggd	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	18.04.2026



Beskrivelse

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

...

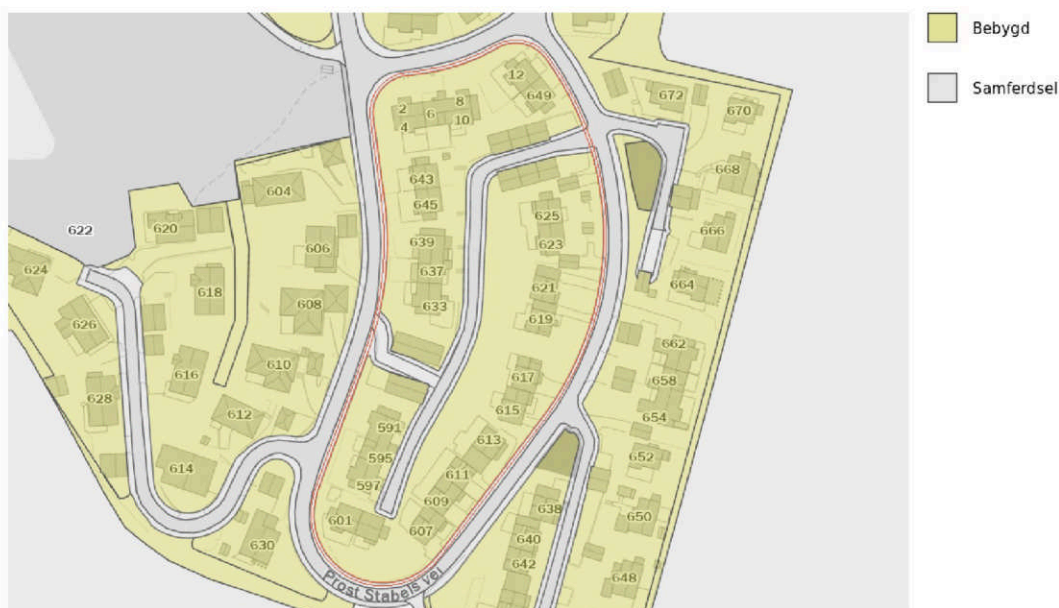
Flater

GRUNNTYPENAVN

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

Natur: Kart over grå arealer -Versjon 1

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	6	Nedlastet	19.03.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.03.2026



Beskrivelse

Kart over grå arealet -Versjon 1 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://dokument.geonorge.no/nasjonale-standarder-og-veiledere/dokumentasjon-og-metode/kart-over-gr%C3%A5-arealer-utvalg-fra-grunnkartet/1/kart-over-gr%C3%A5-arealer-utvalg-fra-grunnkartet.pdf>

...

Flater

ANDELBYGG	ANDELGRØNN	ANDELGRÅ	AREALBRUKH OVEDKLASSE	AREALBRUKU NDERKLASSE	AREALDEKKE	GRUNNKARTKI LDE
32.00000000	51.00000000	49.00000000	Boligbebyggelse	StoreBoligbygg	Bebyggd	Ssbarealbruk
0.00000000	3.00000000	97.00000000	TransportTelek	AnnenBilveg	Samferdsel	Ssbarealbruk
0.00000000	31.00000000	69.00000000	TransportTelek	AnnenBilveg	Samferdsel	Ssbarealbruk

Flater

0.00000000	61.00000000	39.00000000	TransportTelek	AnnenBilveg	Samferdsel	Ssbarealbruk
0.00000000	4.00000000	96.00000000	TransportTelek	AnnenBilveg	Samferdsel	Ssbarealbruk
28.00000000	57.00000000	43.00000000	Boligbebyggelse	KonsSmaahus	Bebygd	Ssbarealbruk

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	17.04.2026



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål

Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:

- Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
- Det skal være gjennomgående leiligheter dersom stille side ikke kan oppnås ved plangrep.

§ 1-14.1.3 Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder

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

§ 1-14.1.4 Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

- Det tillates ikke støyfølsomt bruksformål i rød støysone.
- Dersom planområdet ligger i gul støysone, skal det være stille side på minst en av fasadene utenfor alle rom til støyfølsomt bruksformål

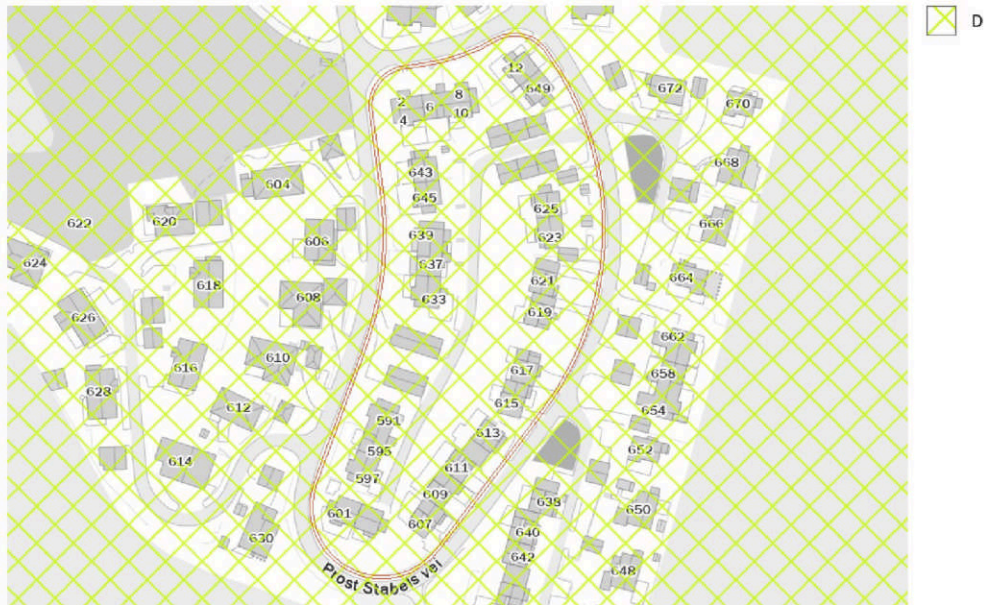
...

BESKRIVELSE

Støykrav i sone 3 øvrige deler av kommunen

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.04.2026


Beskrivelse

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

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

...

ANNEN_NÆ RING	F_SMÅHUS	K_SMÅHUS	NÆRINGSBE BYGGELSE	RELIGIØS_F ORSAMLING	SONE	ANNEN_TJE NESTEYTING	BARNEHAGE
-	Bil-maks 2,0	Bil-maks 1,5 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,4 Sykkel-min 0,25	-	D	-	Bil-maks 2,0 Sykkel-min. 2,0

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.04.2026



Beskrivelse

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

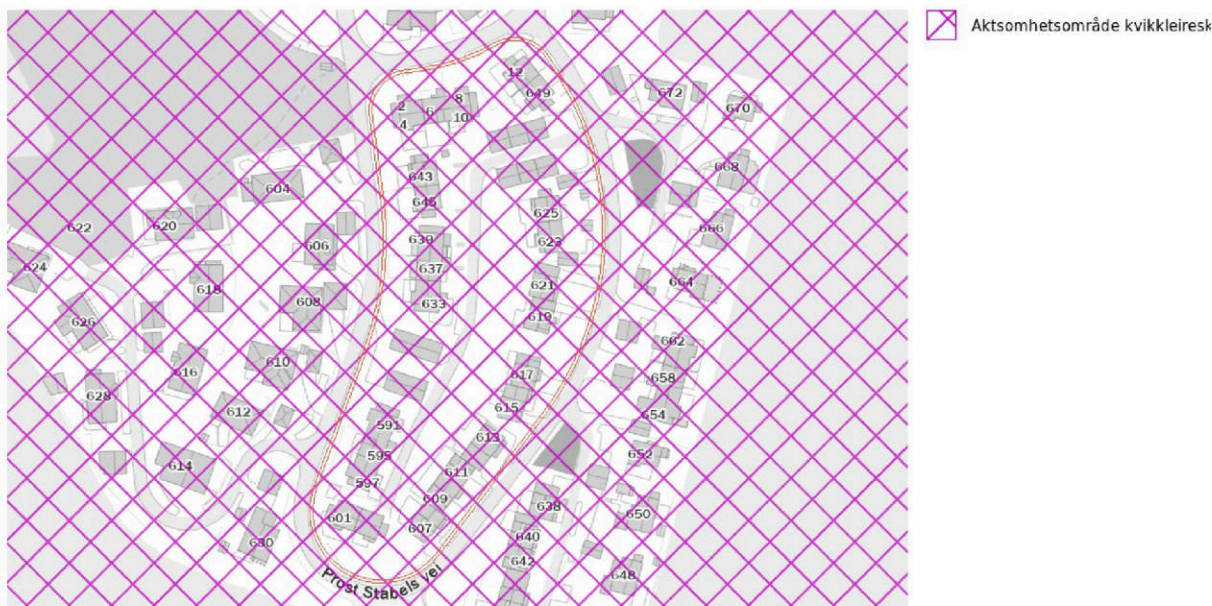
...

KATEGORI

ytre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	1	Nedlastet	13.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.04.2026



Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skrånninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.

Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsnemråder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.

Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

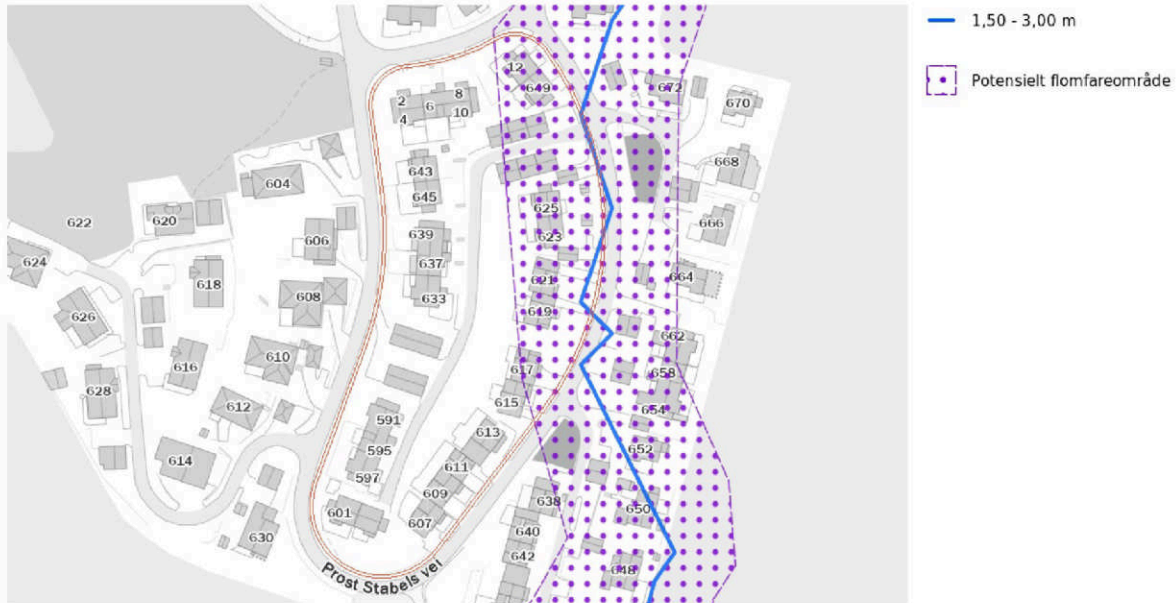
...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	03/18/2026	NVE

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	2	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.04.2026



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

Linjer

MAKSVANNSTANDSTIGNIN G	VASSOMRADE	DTMKILDEDATO	VANNKILDEDATO
1.77000000	002	06/29/2020	06/22/2020

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 21.04.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	35	Bruksnr.	14	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Prost Stabels vei 603								

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

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

- Varsler om oppstart av planarbeid finner du her:

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

Tegnforklaring

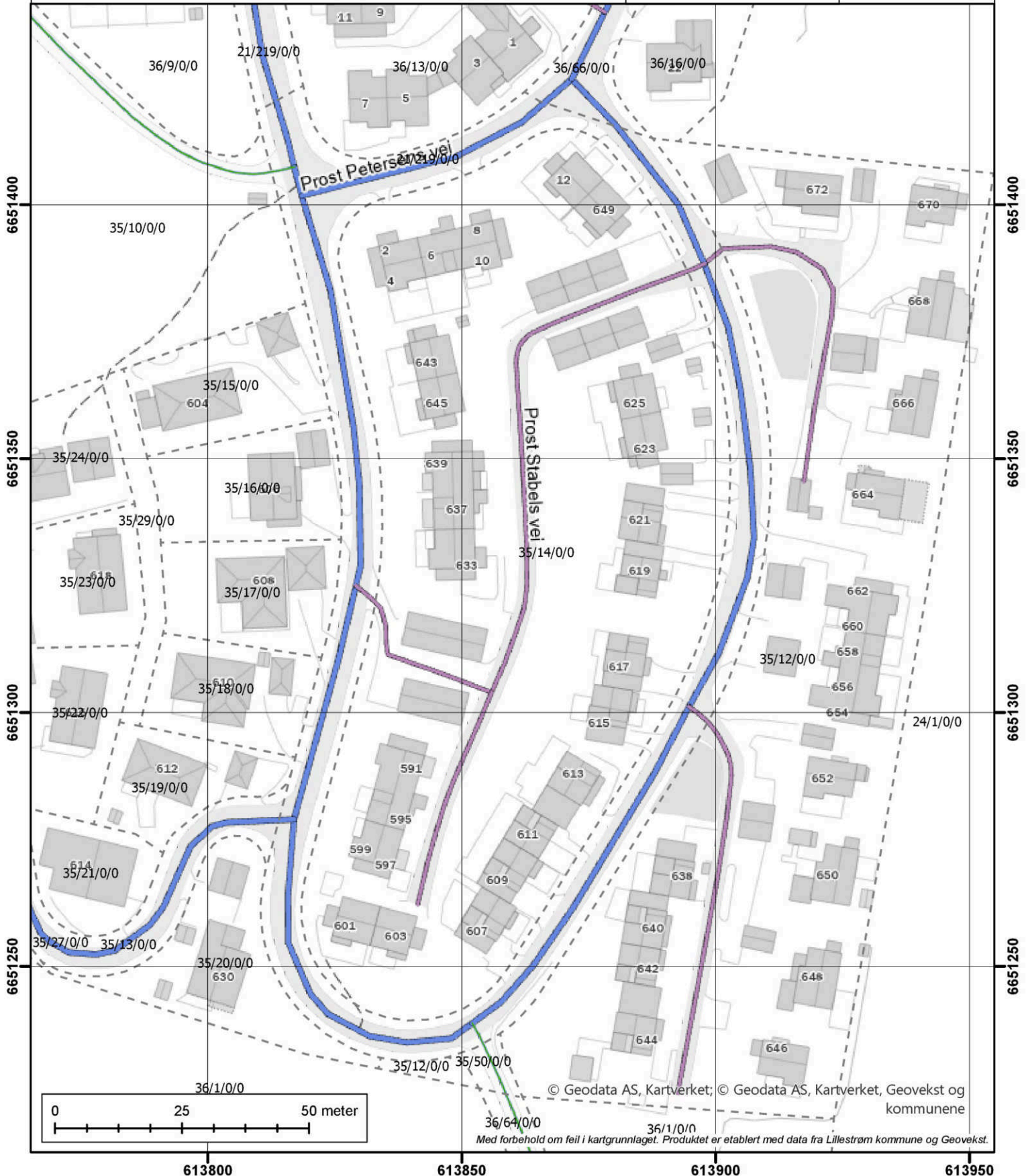
-  Europaveg
-  Riksveg
-  Fylkesveg
-  Kommunal veg
-  Privat veg
-  Skogsbilveg
-  Annen veg
-  Eiendomsgrense



Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 21.04.2026

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.



Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 21.04.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	35	Bruksnr.	14	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Prost Stabels vei 603								

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 UTOVERING 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.

Adresse	Prost Stabels vei 645, 2019	Bebygd	Ja
Eiendom	3205-35/14/0/0	Kommune	Lillestrøm
Analysedato	20.04.2026	Areal	10,108 dekar

Følgende registre er sjekket for eiendommen

- Matrikkelen
- Landbruksregisteret
- Kommuner med nedsatt konsesjonsgrense

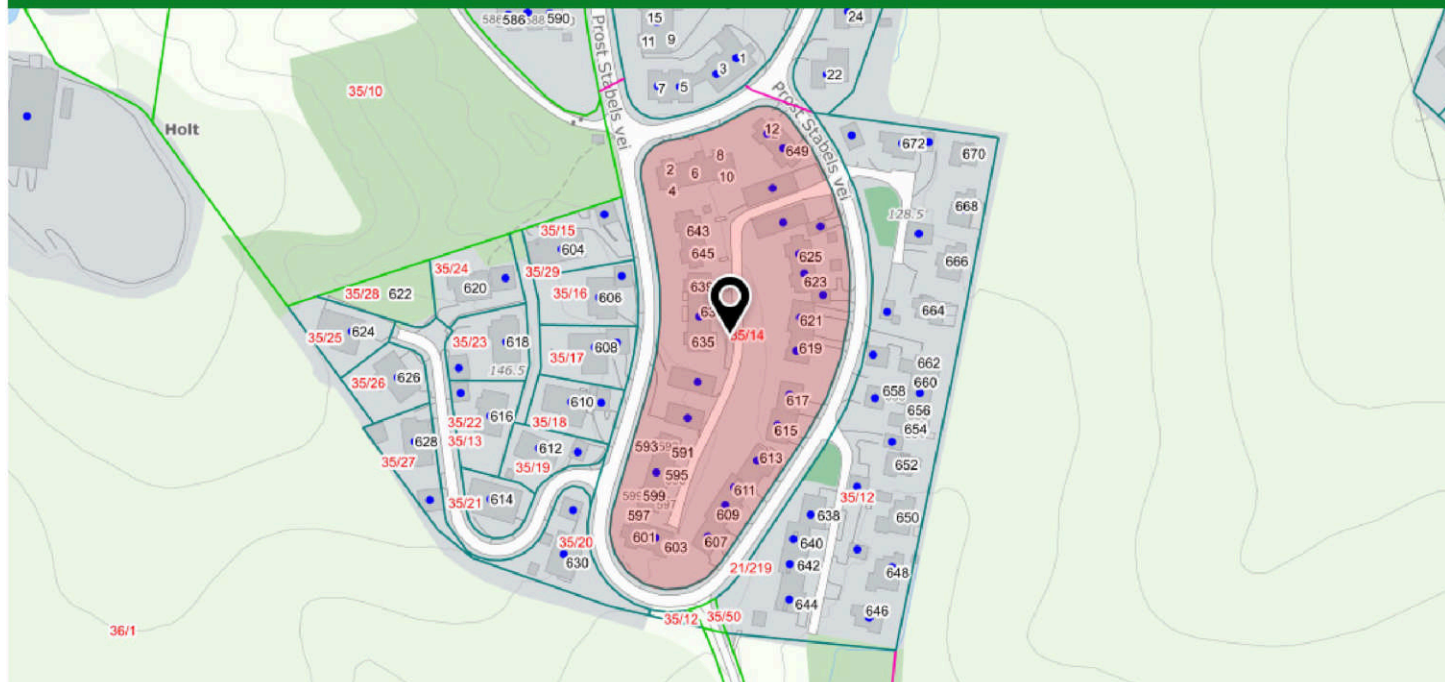
Oppsummering

Eiendommen er av en karakter hvor det må egenerklæres konsesjonsfrihet, her skal skjema LDIR-360 (grønt skjema) brukes. Siden eiendommen er bebygd skal bare punkt 3 og 10 fylles ut i skjemaet.

Lenker til skjema

- [LDIR-360 \(B\)](#)
- [LDIR-360 \(N\)](#)

Kart over eiendommen



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.

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.

Borettslagsandel

Bruksenhet

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Prost Stabels vei 645	H0101	35/14	122	4	1	2	Kjøkken

Andelseiere

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NTIAMOAH FRANK KWAME 310390*****	Eiendomsrett 1/2	Prost Stabels vei 645 2019	Bosatt
NTIAMOAH JENNIFER OBENG 231194*****	Eiendomsrett 1/2	Postboks 321 Holt Vestvollen 2023	Bosatt

Vegadresse: Prost Stabels vei 645

Adressetilleggsnavn:

Poststed	2019 SKEDSMOKORSET	Kirkesogn	02060101 Skedsmo
Grunnkrets	414 Kjeller 14	Tettsted	801 Oslo
Valgkrets	4 Holt/Vestvollen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
3	6873766		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	05.02.1987

3: Bygning 6873766: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk 05.02.1987

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	127
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	127
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	01.07.1986	01.07.1986
Igangsettingstillatelse	07.10.1986	07.10.1986
Tatt i bruk	05.02.1987	05.02.1987

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	15	0	15	0	0	0

H02	0	51	0	51	0	0	0
H01	1	61	0	61	0	0	0

Borettslag

Navn	A/L Myra Borettslag	Org.nr	947122363
Adresse	Postboks 323, 2001 LILLESTRØM	Ant. andeler	31

Eiendommer som eies (E), festes (F) eller framfestes (Fn) av borettslaget

Type	Matrikkelnr	Beregnet areal	Arealmerknader
Grunneiendom	35/14	10107.6	
Grunneiendom	35/50	80.7	
Grunneiendom	35/12	8768.4	



SKEDSMO KOMMUNE

A/L Skedsmo Boligbyggelag
Alex. Kiellandsgt. 10
2000 LILLESTRØM

MIDLERTIDIG INNFLYTNINGSTILLATELSE

I henhold til bygningslovens § 99 meddeles herved midlertidig innflytningstillatelse for:

Byggets art: Bolighus Sak nr: .433/86....
Byggherre: A/L Skedsmo Boligbyggelag
Byggeadr: Prost. Stabells vei. 643-645 G.nr: 35. B.nr: .14.....
Byggets grunnflate: ...129.m²... Ant.etg: ..2.... Ant.leiligh: .2....
Leieareal:227.m²..... Brutto gulvareal:
Tatt i bruk: 5/2-87

Anmerkninger:

Kleskap i 2. etg. flyttes slik at pipestokk kan kontrolleres.
Elementskjøt på loft mot nabo er ikke tett.
Det er ikke isolert mellom pipe og taksperre.
Vindu på loft har ikke nødvendig brystningshøyde.
Div. utvendigarb. gjenstår.
Krav fra feiervesenet må etterkommes.

Gjenstående arbeider må utføres og ferdigbesiktigelse avholdes innen

.....¹..... år fra dato.

Skedsmo komm. bygningskontroll, den 3. februar 1987

..... *Anselm Thieme*

Anselm Thieme

Bygningssjef

..... *Per H. Horneman*

Per H. Horneman
Bygningskontrollør

Kopi til:
Ingeniøvesenet
Feiervesenet
Oppmålingsvesenet

Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:	TEKN. ETAT: Postadresse:	Kontoradresse:	Telefon:
Postboks 55 2011 Strømmen	Rådhuset, Strømsvn. 74, Strømmen	(02) *71 49 10	Postboks 312, 2001 Lillestrøm	Brøtergt. 2, Lillestrøm	(02) *73 04 10

Eiendom	3205 35/14		
Utskriftsdato	20.04.2026	Antall datasett	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

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

14 Berørte datasett

- ❗ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Naturtyper på land (NiN)
- ❗ Tettsteder
- ❗ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ❗ FKB Tiltak
- ❗ Flom - aktsomhetsområder
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Radon
- ❗ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ❗ Verneplan for vassdrag

85 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybdedata
- ✔ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flomsone
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsmiteområder
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ✔ Markagrensa
- ✔ Naturtyper - Utvalgte
- ✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høstvinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reinbeitedistrikt
- ✔ Reindrift reindriftsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Steinsprang - aktsomhetsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Vernskog
- ✔ Vindkraft
- ✔ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledning
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-bane
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Låssettingsplasser
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper - verdsatte
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsomrade
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinbeiteområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Villreinområder

Kilde	NVE	Versjon	20.04.2026
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

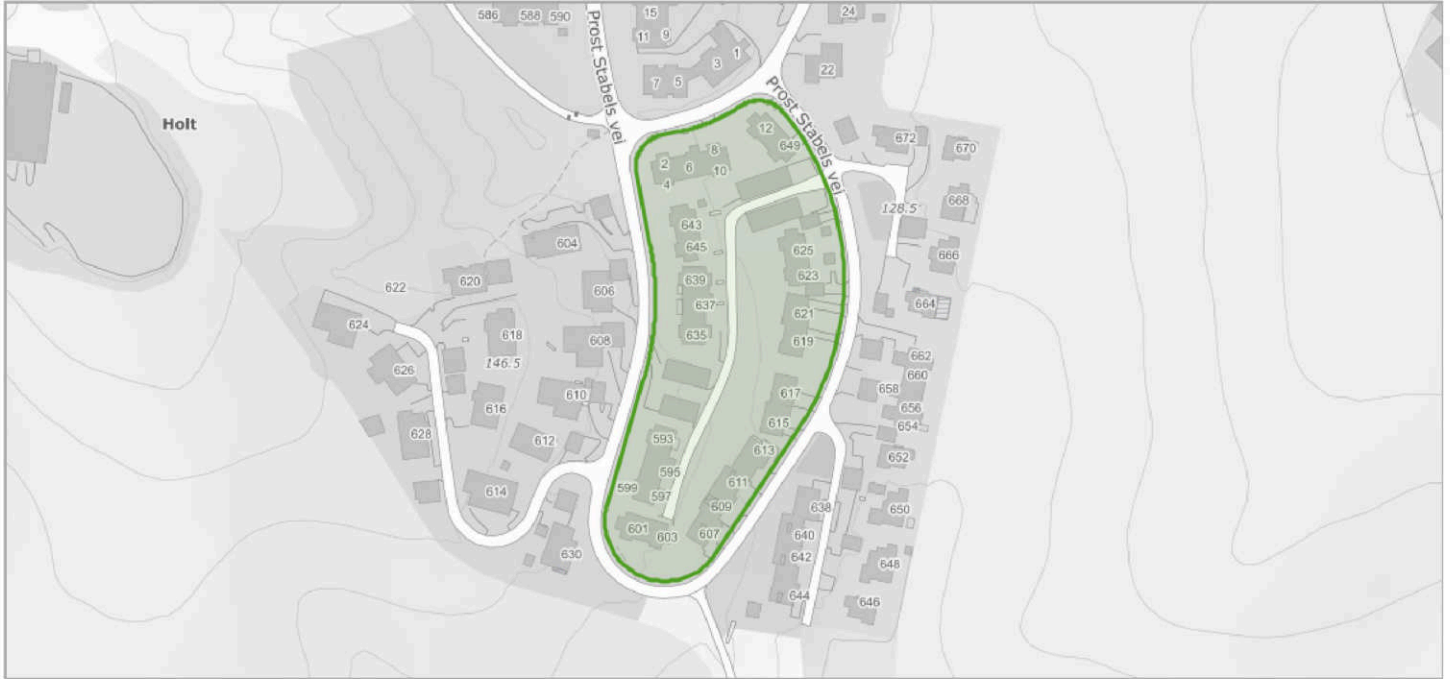
Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapittel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring

	Aktsomhetsområder for kvikkleireskred
	Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
	Kvikkleire aktsomhet dekning
	Aktsomhetsområde for kvikkleireskred - dekning



Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
--------------	----------	----------------	------------



Om datasettet

FKB-Tiltak skal inneholde informasjon om områder der det skjer utbygging som fanges opp gjennom saksbehandling i kommunen eller andre offentlige myndigheter.

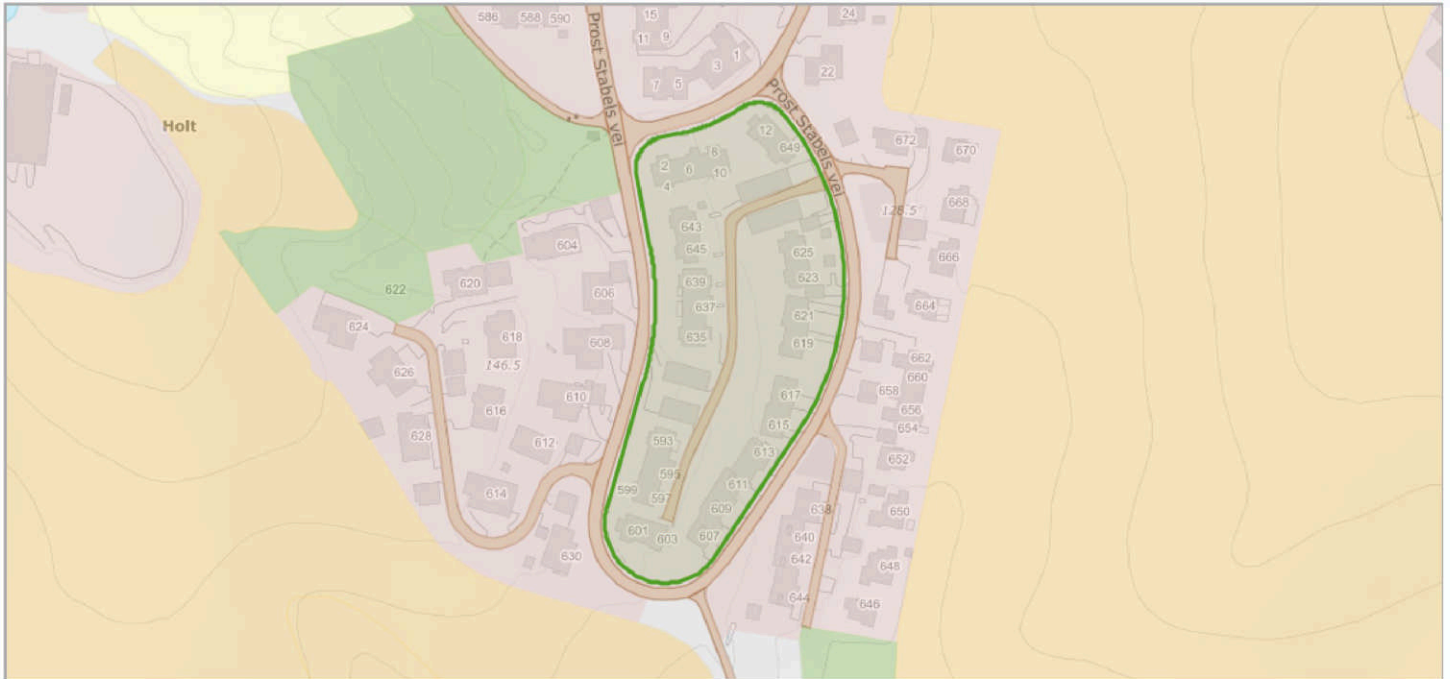
Tegnforklaring

	BygningTiltak
	Pbl tiltak

Objekter

Objekttype	Behandlingsstatus	Saksreferanse	Bygningsnummer	Tiltakstype
BygningTiltak	godkjent	2017006396	19343928	ending

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

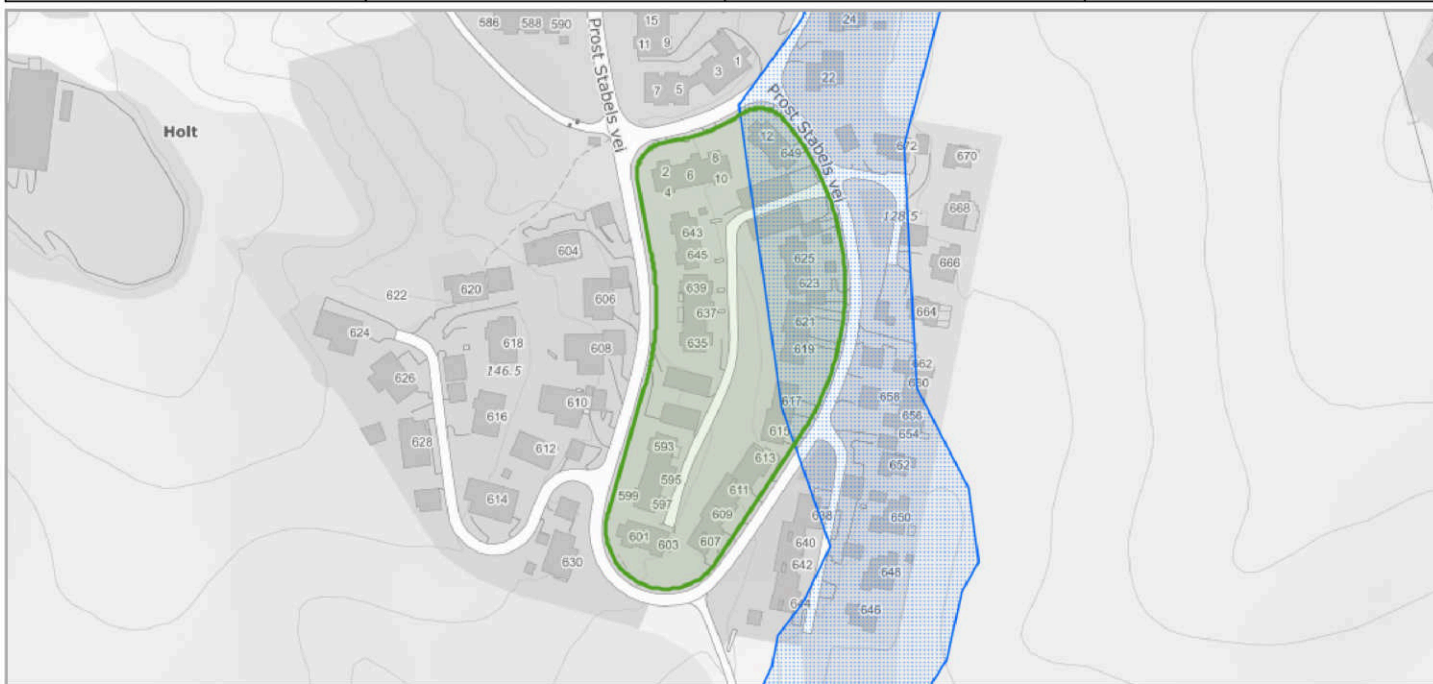
	Bebyggelse
	Fulldyrka jord
	Innmarksbeite
	Skog
	Åpen fastmark
	Ferskvann
	Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Flom - aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	20.04.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



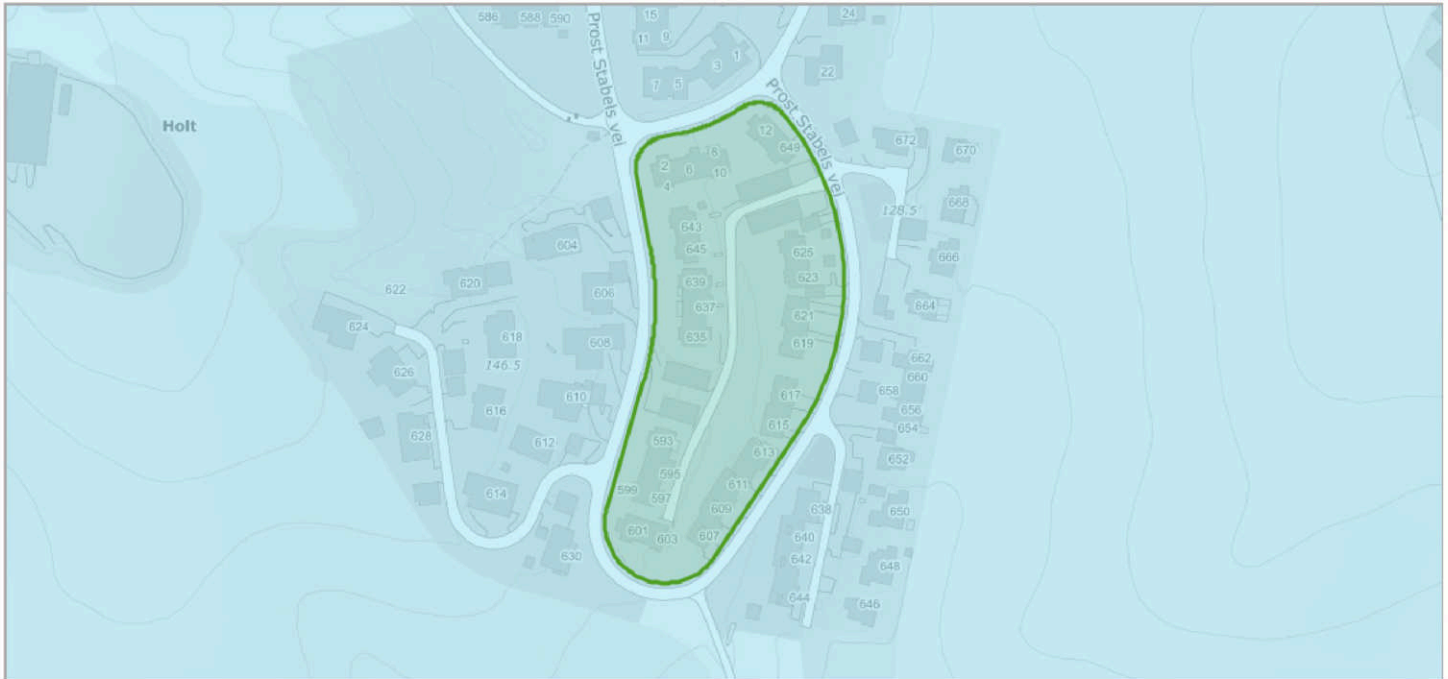
Om datasettet

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes nærmere, dersom det er aktuelt med ny utbygging. Informasjonen i kartet kan benyttes som et første vurderingsgrunnlag i konsekvensutrednings- og/eller risiko- og sårbarhetsanalyser tilknyttet kommuneplanen og for å identifisere potensielle fareområder for flom. De potensielle fareområdene kan legges til grunn ved fastsetting av flomhensynssoner og planbestemmelser.

Tegnforklaring

 Flom aktsomhetsområde
 Flom aktsomhetsområde

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

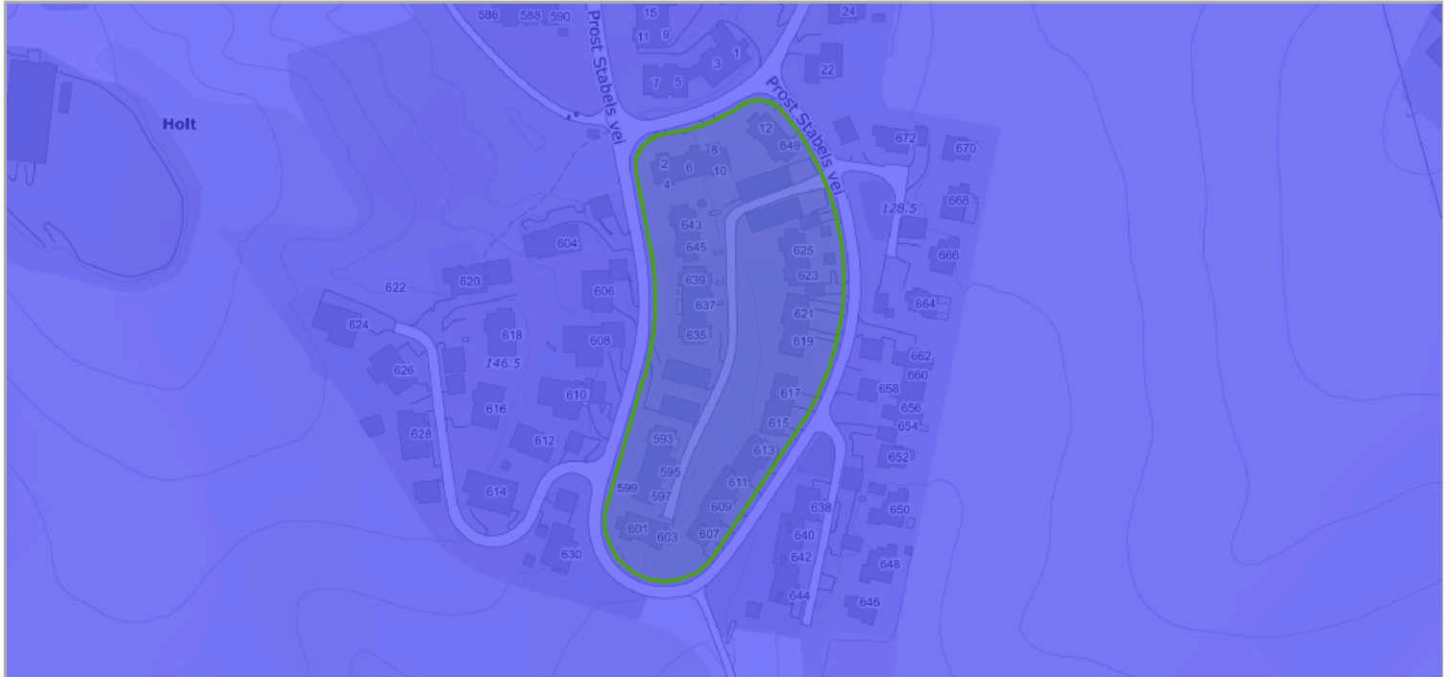
Løsmasser N50/N250
Hav og fjordavsetning, tykt dekke

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet	Uegnet	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Marin grense


Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	20.04.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

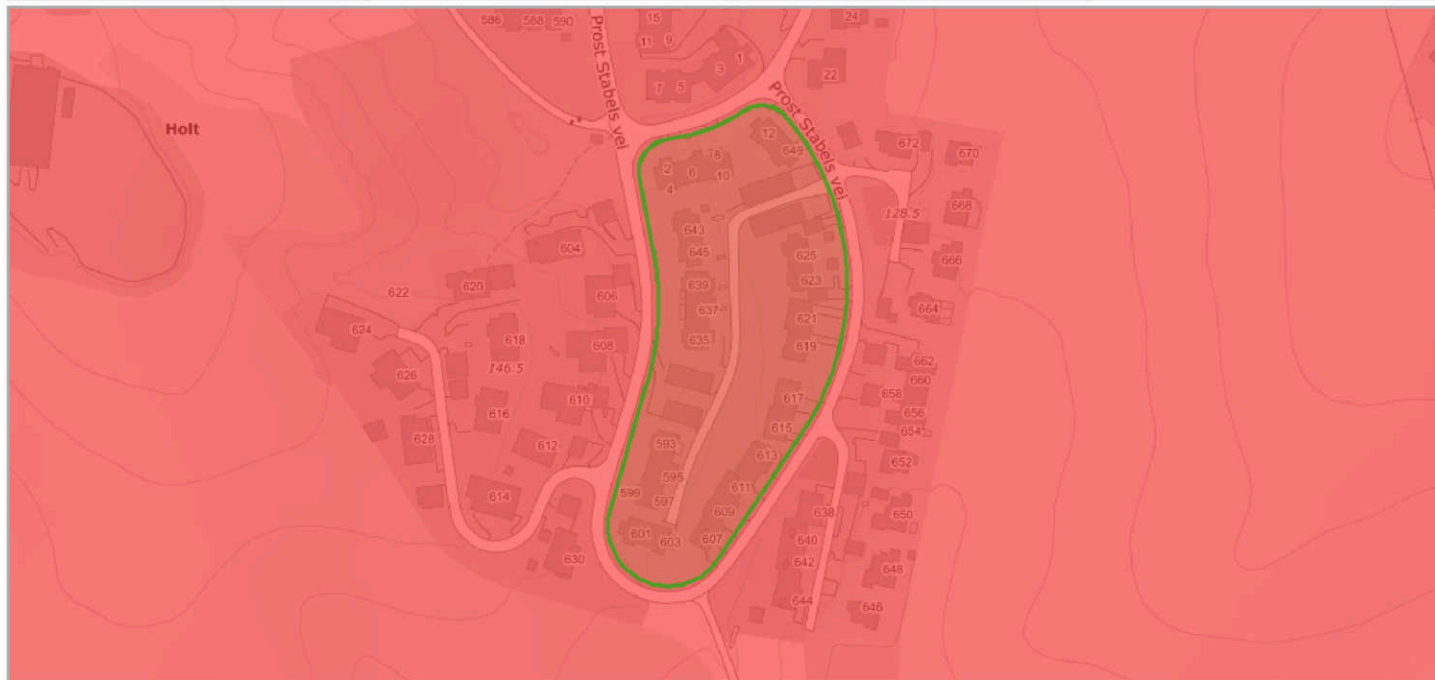
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

Marin grense flate
 Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	20.04.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulike målestokk og datasett for marin grense. Løsmassetyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnbøringsdata.

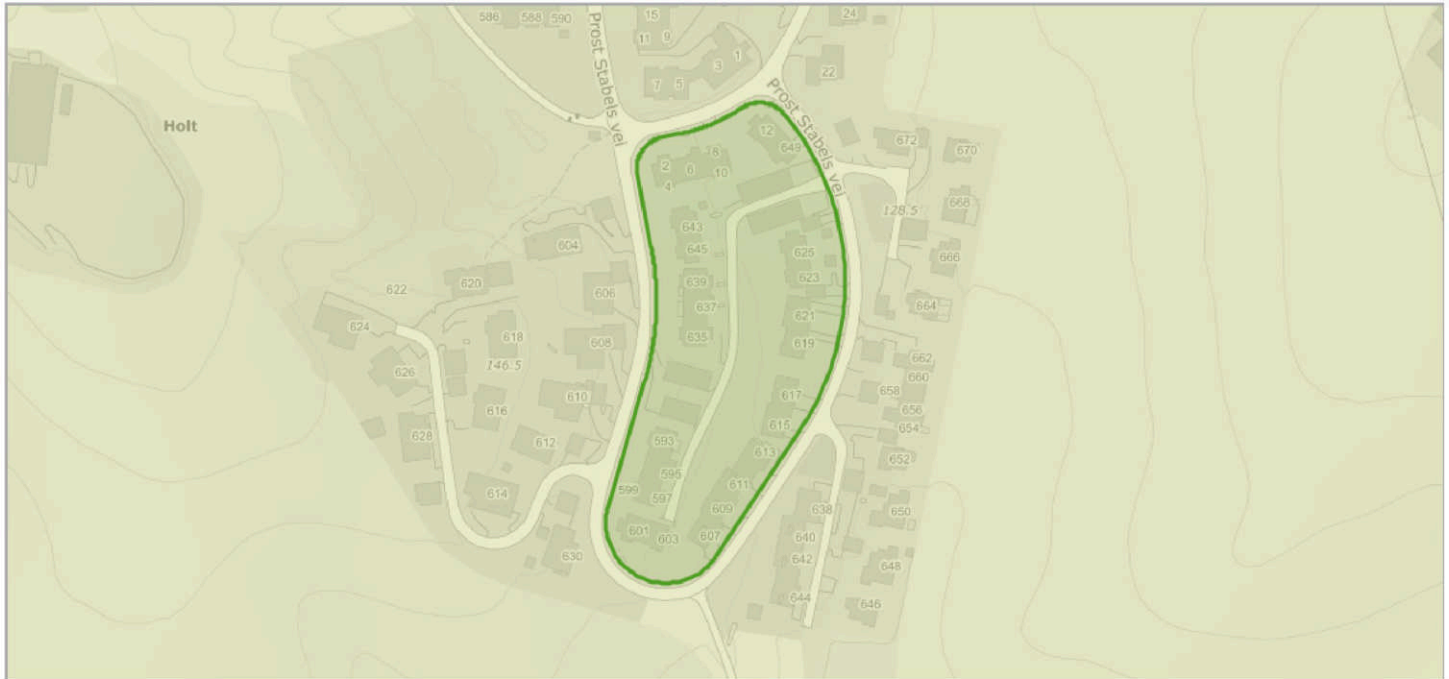
Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
■ Svært stor

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
sværtStor	Hav- og fjordavsetning, sammenhengende dekke, ofte med stor mektighet

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	20.04.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

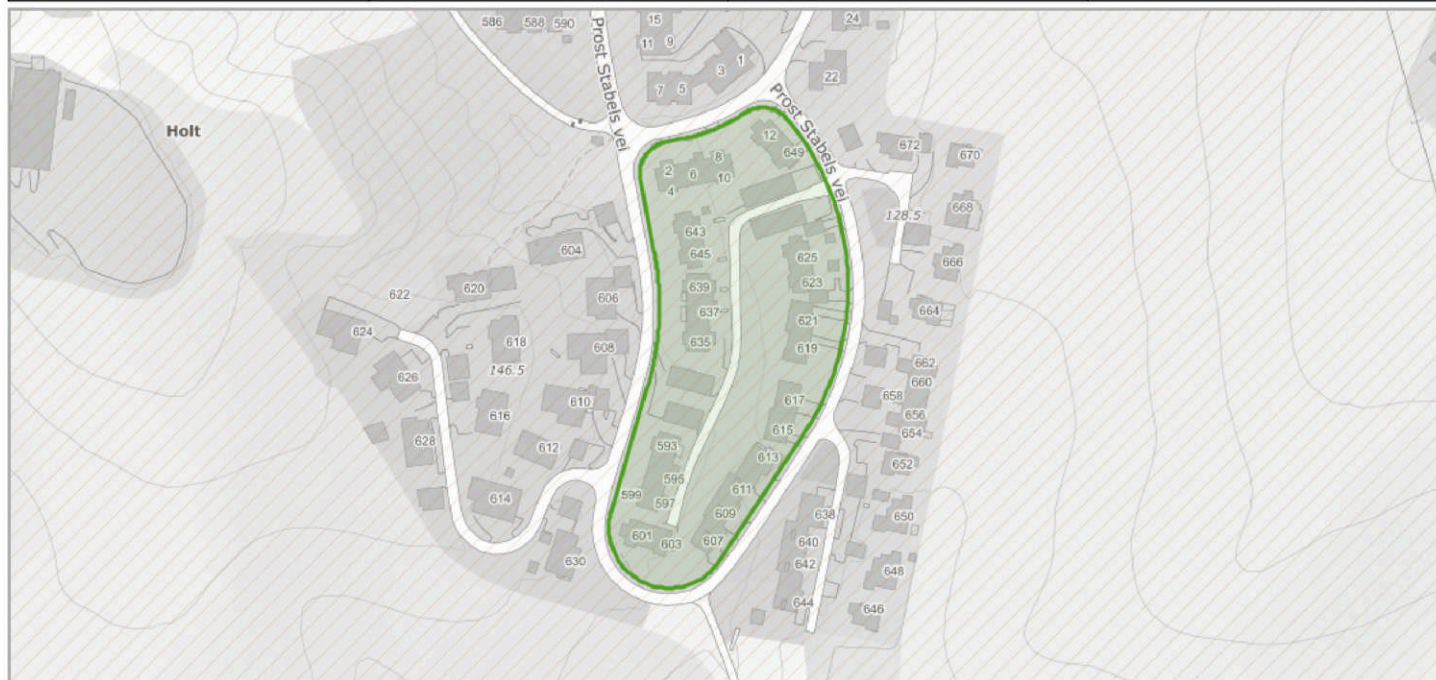
Innland - ås og fjellandskap
Innland - ås og fjellandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
innland_aas_fjellandskap	LA-TI-I-A	Slakt til småkupert ås- og fjellandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Naturtyper på land (NiN)

Kilde	Miljødirektoratet	Versjon	16.04.2026
-------	-------------------	---------	------------

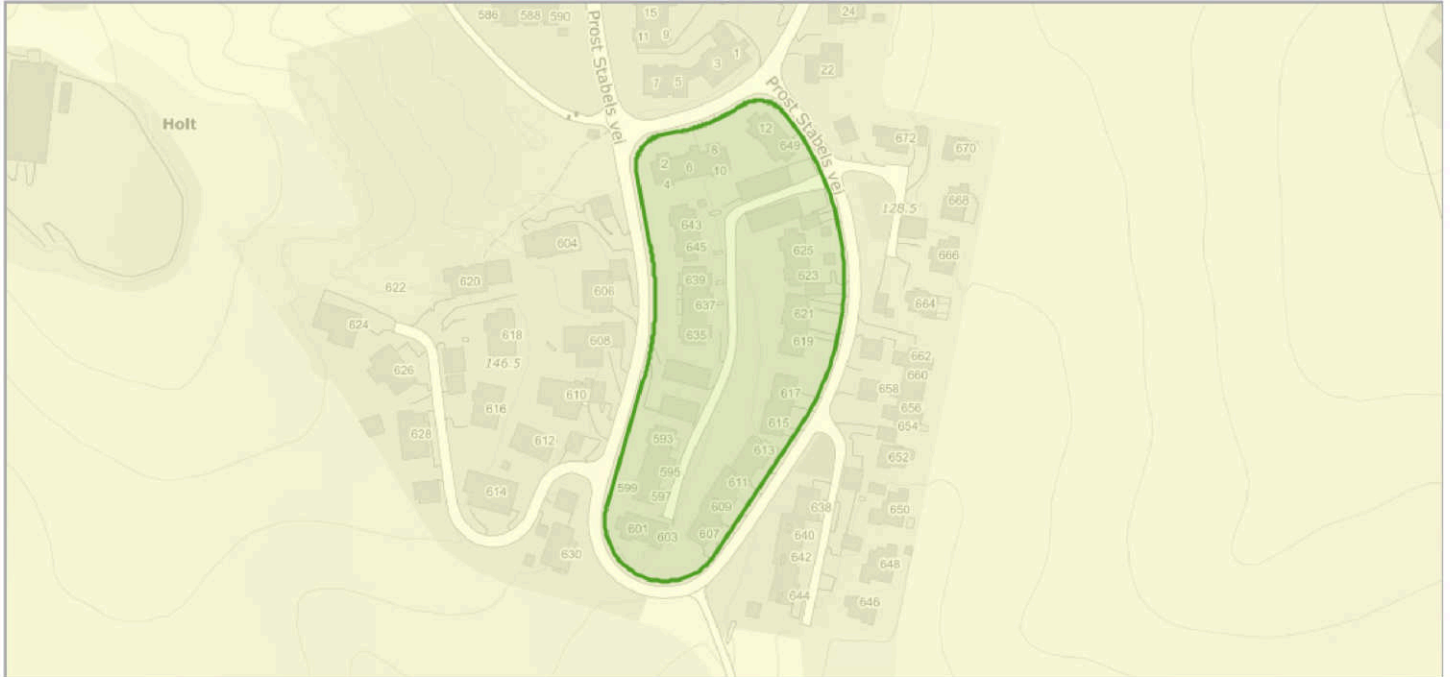


Dekningsområde

Navn	Kartlegger	År
Lillestrøm - Frogner	Multiconsult ASA	2021

Radon

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger 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. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjenne tegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. 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 inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, 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.

Tegnforklaring

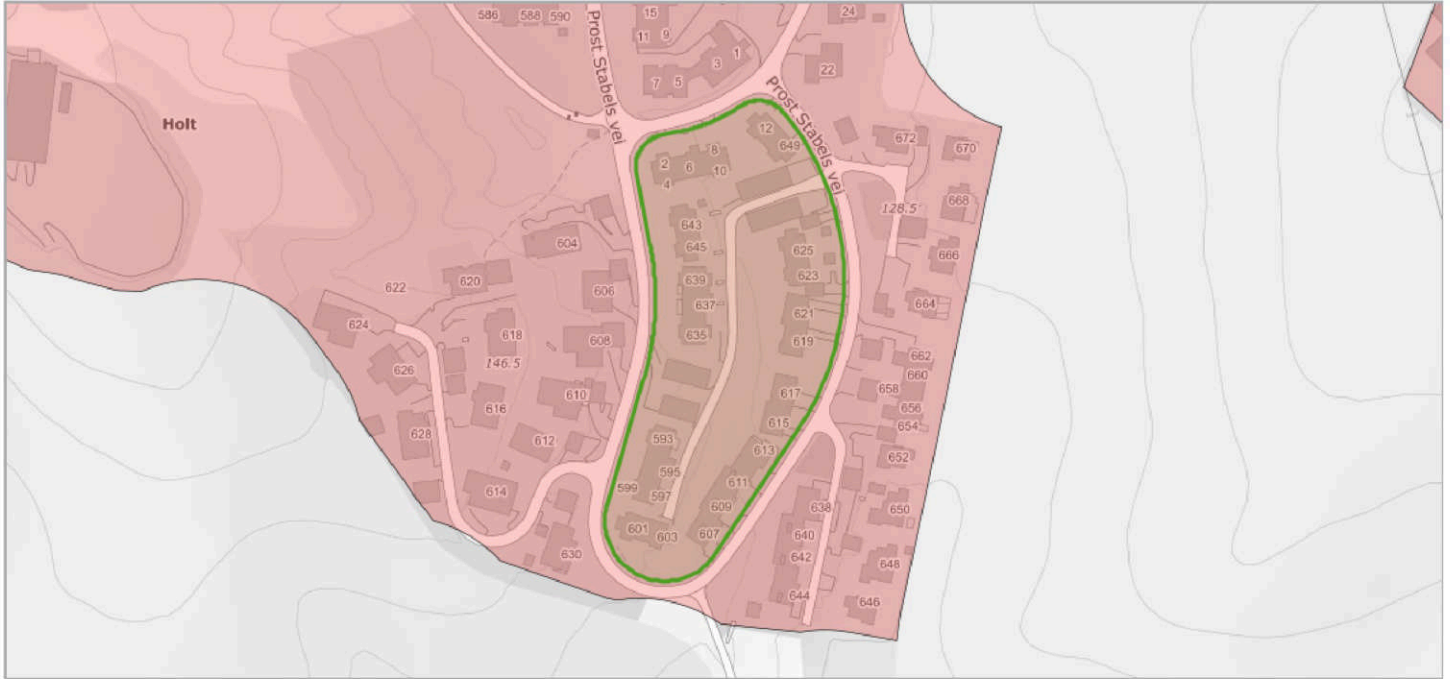
Radon aktsomhetsområde
Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	20.04.2026
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensning, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

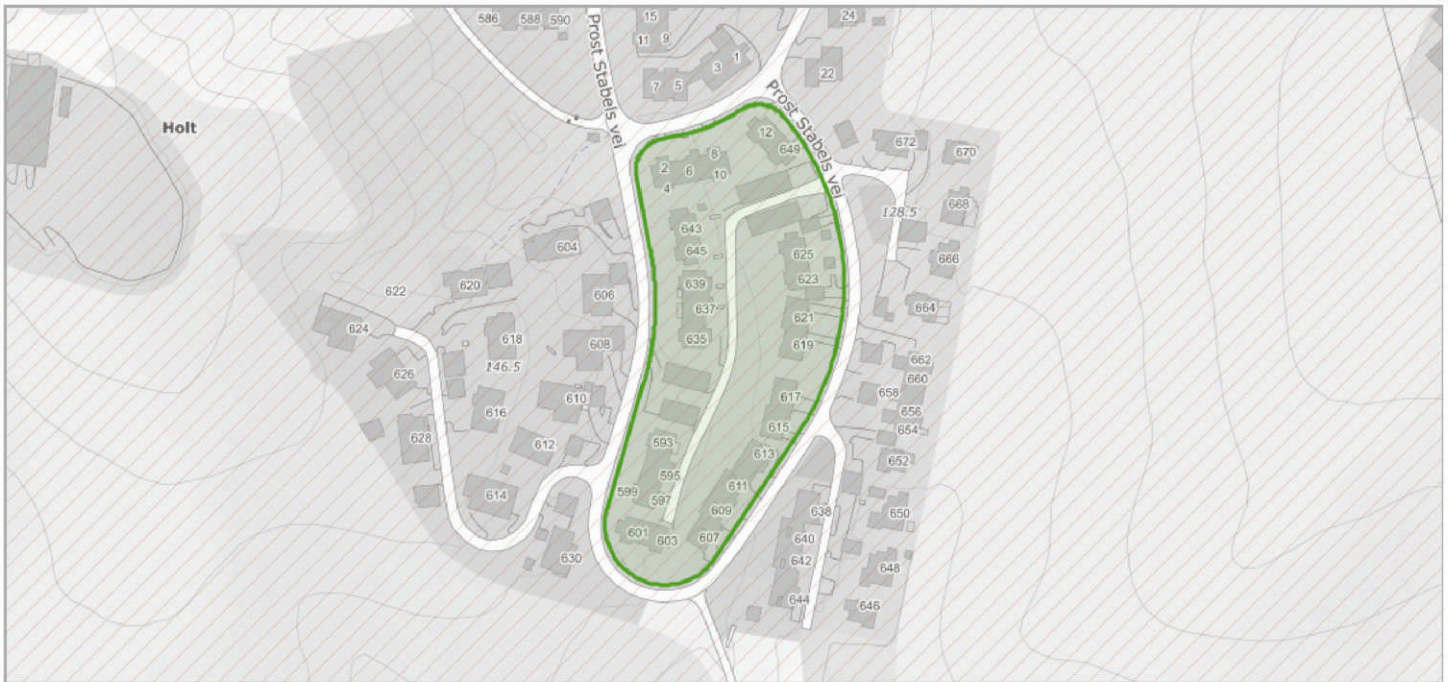
Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
0801	Oslo	1082575	276.2508536031778

Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	16.04.2026
--------------	---------------------------------------	----------------	------------



Om datasettet

Før et vannkraftprosjekt kan søke konsesjon må det være avklart i forhold til Samlet plan. Prosjekter som tidligere har vært behandlet i Samlet plan kan søke konsesjon dersom det er plassert i kategori I. Prosjekter som er plassert i kategori II kan ikke søke konsesjon nå, men kan søke om å flytte prosjektet til kategori I på grunnlag av redusert konflikt eller at lokal motstand er opphørt. Miljøverndepartementet delegerte i 1995 ansvaret for den administrative driften av Samlet plan til Direktoratet for naturforvaltning. Avgjørelser innen Samlet plan gjøres av Miljødirektoratet i samråd med NVE. NVE har ansvar for den teknisk/økonomiske vurderingen av prosjektet og Fylkesmannen uttaler seg angående allmenne interesser.

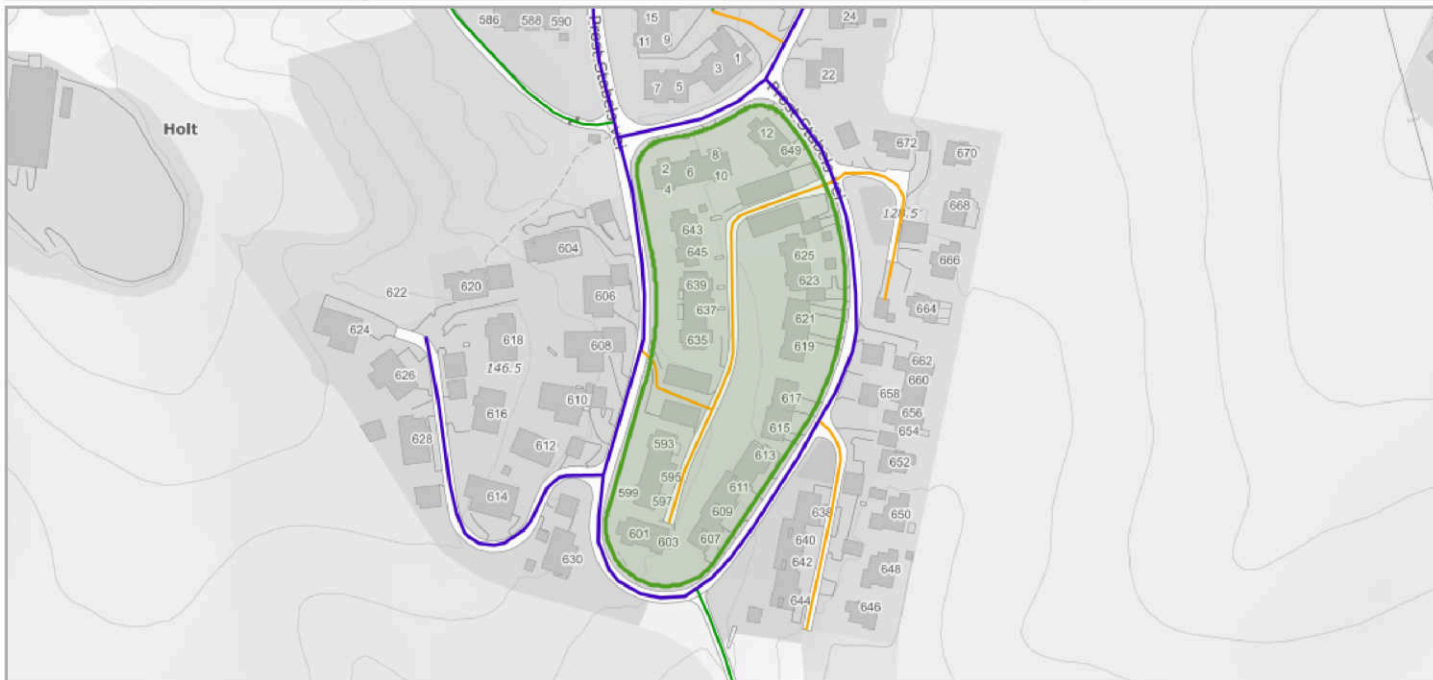
Tegnforklaring

<input type="checkbox"/> Delfelt
<input checked="" type="checkbox"/> Delfelt

Delfelt vannkraft

Delfeltnavn	Kraftverknavn
ØYEREN	Solbergfoss

Kilde	kartverket	Versjon	07.12.2025
-------	------------	---------	------------



Om datasettet

Elveg 2.0 er et vegnettssdatasett som omfatter alle kjørbare veger som er lengre enn 50 meter, eller del av et nettverk, samt gang- og sykkelveger og sykkelveger representert som veglenkegeometri. Fortau, gangveger og gangfelt som tidligere fantes i FKB-TraktorvegSti, skal også bli en del av Elveg 2.0, disse blir lagt til i løpet av 2021. I tillegg inneholder datasettet adresseinformasjon (som gir mulighet for kobling til matrikkelen og andre registre), fartsgrenser, trafikkreguleringer, trafikkrestriksjoner og vegklasser, alle representert som lineært refererte objekter. Veglenkens attributter er tematisert etter typeveg, vegkategori og vegfase. Lineært refererte objekter er enkeltstående objekter med lineære referanser til veglenken. Elveg 2.0 er en eksport fra Nasjonal vegdatabank (NVDB) og ajourholdes av Statens vegvesen og Kartverket. Dette er et nytt produkt, så ikke nøl med å ta kontakt hvis det er spørsmål rundt Elveg 2.0. Datasettet egner seg godt til bilnavigasjon, transportplanlegging, transportoptimalisering, ruteplanlegging, samfunnsplanlegging, adressering, vedlikehold og drift og kartfremstilling i både stor og liten målestokk.

Tegnforklaring

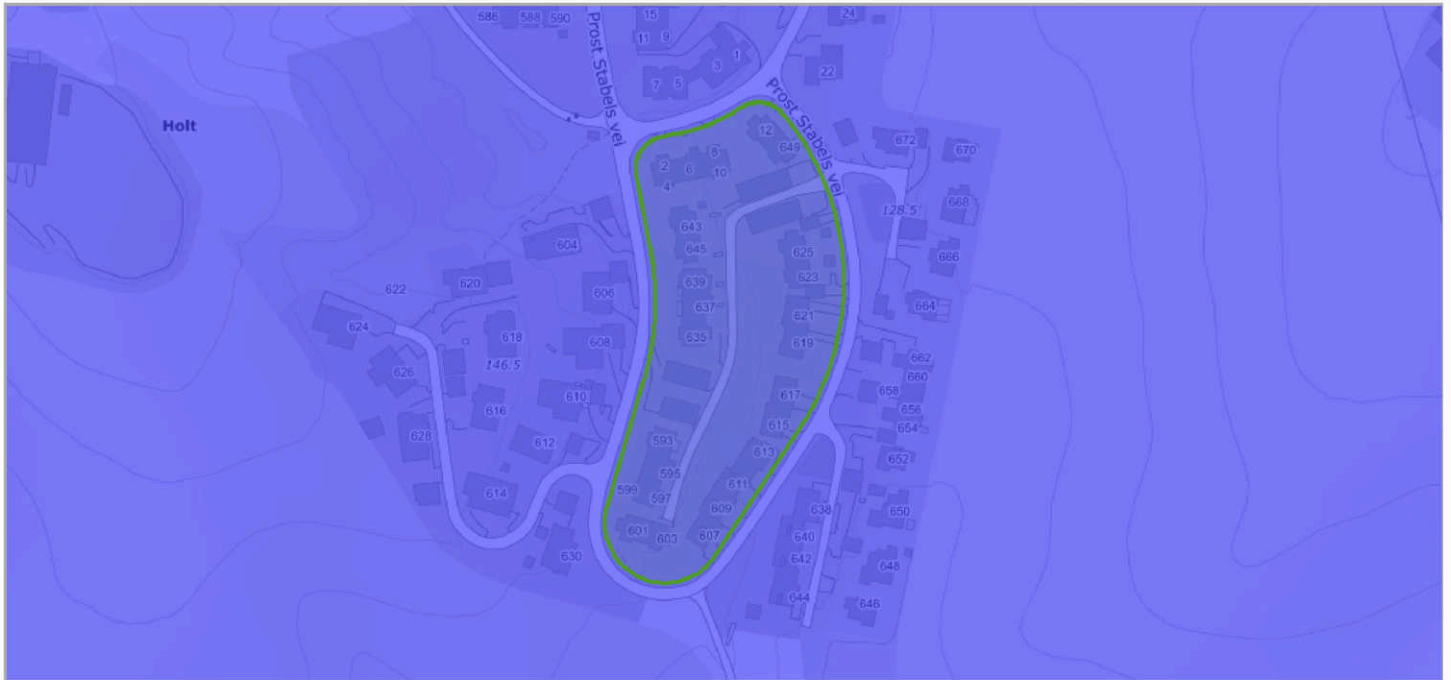
	Kommunalveg
	Privatveg
	Gang- og sykkelveg
	Annet gangareal

Objekter

Objekttype	Vegkategori	Vegnummer	Antall
veglenke	P	16212	4

Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Versjon	20.04.2026
-------	---------------------------------------	---------	------------



Om datasettet

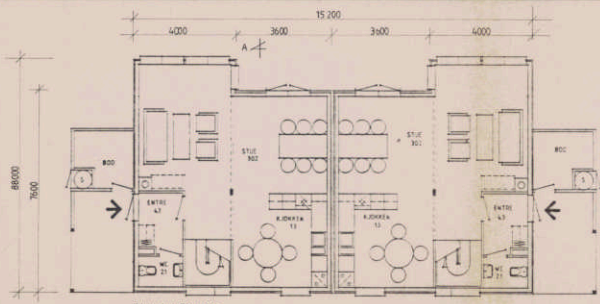
Stortinget vedtok Verneplan for vassdrag i flere etapper. Verneplanen omfatter ulike vassdrag som til sammen skal utgjøre et representativt utsnitt av Norges vassdragsnatur. Hensikten med verneplanen er å sikre helhetlige nedbørfelt med sin dynamikk og variasjon fra fjell til fjord. Vernet gjelder først og fremst mot kraftutbygging, men verneverdiene skal også tas hensyn til ved andre inngrep.

Tegnforklaring

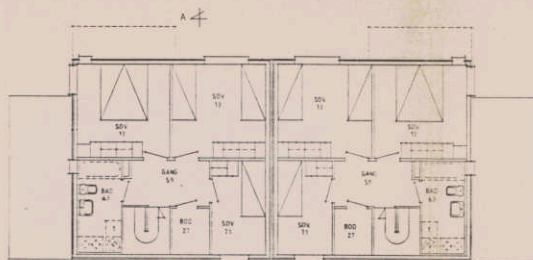
Verneplan for vassdrag
■ Verneplan for vassdrag

Objekter

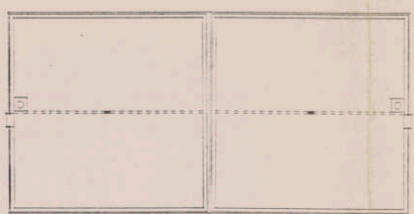
Navn
Oslomarkvassdragene



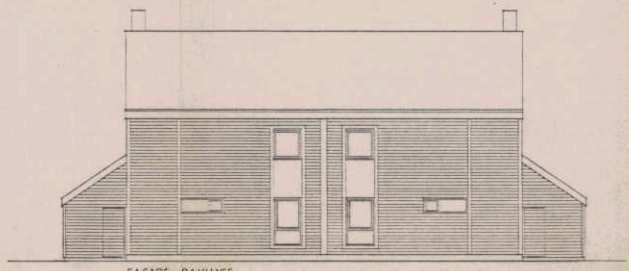
PLAN 1 ETASJE
NR. 41 (G-) NR. 42 (G+)



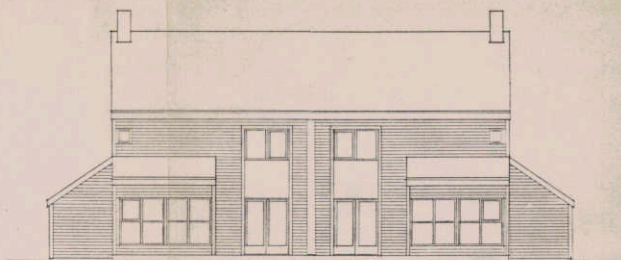
PLAN 2 ETASJE
NR. 41 (G-) NR. 42 (G+)



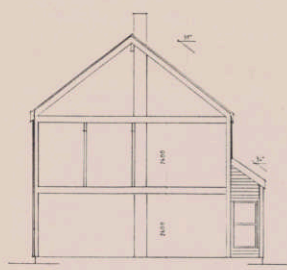
PLAN LOFT
NR. 41 NR. 42



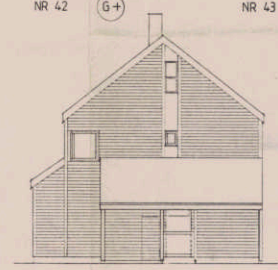
FASADE BAKHAGE
NR. 41 (G+) NR. 42 (G+)



FASADE HAGESIDE
NR. 42 (G+) NR. 43 (G-)



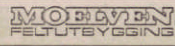
SNITT A-A



INNGANGSIDE G+

SKEDSMO BYGNINGSKAD
Blag nr. 3
Bak nr. 433 / 19 86

HOLT ØST FELT B4	Prost Stabells vnr. 693-695	BTA:184	Mål: 1:100
HUSTYPE G+/G+		BRA:166	Tegn. nr.
HUS NR. 41 + 42		BA: 119	Dato: 860321
PLANER, SNITT OG FASADER		Prosjekt nr.: 1739	Tegn. nr. 130



Prost Stabels vei 645

Nabolaget Holt - vurdert av 19 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Kjeller skole (1-10 kl.)	14 min	1.3 km
700 elever, 31 klasser		
Sten-Tærud skole (1-7 kl.)	22 min	1.8 km
287 elever, 16 klasser		
Oks friskole (1-10 kl.)	4 min	2.5 km
358 elever, 27 klasser		
Lillestrøm videregående skole	11 min	6.3 km
800 elever, 34 klasser		
Skedsmo videregående skole	12 min	6.6 km
1000 elever		

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Riisløkka Barnehage - Lillestrøm Ko...	8 min
Vestvollen Barnehage - Lillestrøm K...	14 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Holt senter Linje 340, 345	9 min	0.7 km
Leirsund stasjon Linje R13	9 min	6.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	25 min	22.6 km
Oslo Gardermoen	23 min	

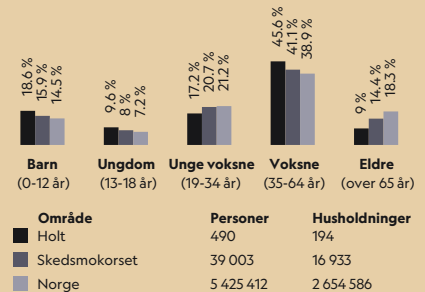
BARNEHAGER

Holthagen barnehage (1-5 år) 61 barn	7 min	0.6 km
Riisløkka barnehage (0-5 år) 183 barn	9 min	0.8 km
Toppen barnehage (1-5 år) 61 barn	12 min	1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Holt Vestvollen	15 min
Rema 1000 Holt Vestvollen	15 min

ALDERSFORDELING



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Godt vennskap 73/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss

SPORT

🚶 Langslynga - balløkke	4 min	🚶
🚶 Holt/Vestvollen nærmiljøanlegg	5 min	🚶
🚶 SATS Skedsmokorset	7 min	🚶
🚶 Fresh Fitness Skedsmokorset	8 min	🚶

«Stille, rolig og barnevennlig.»

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået

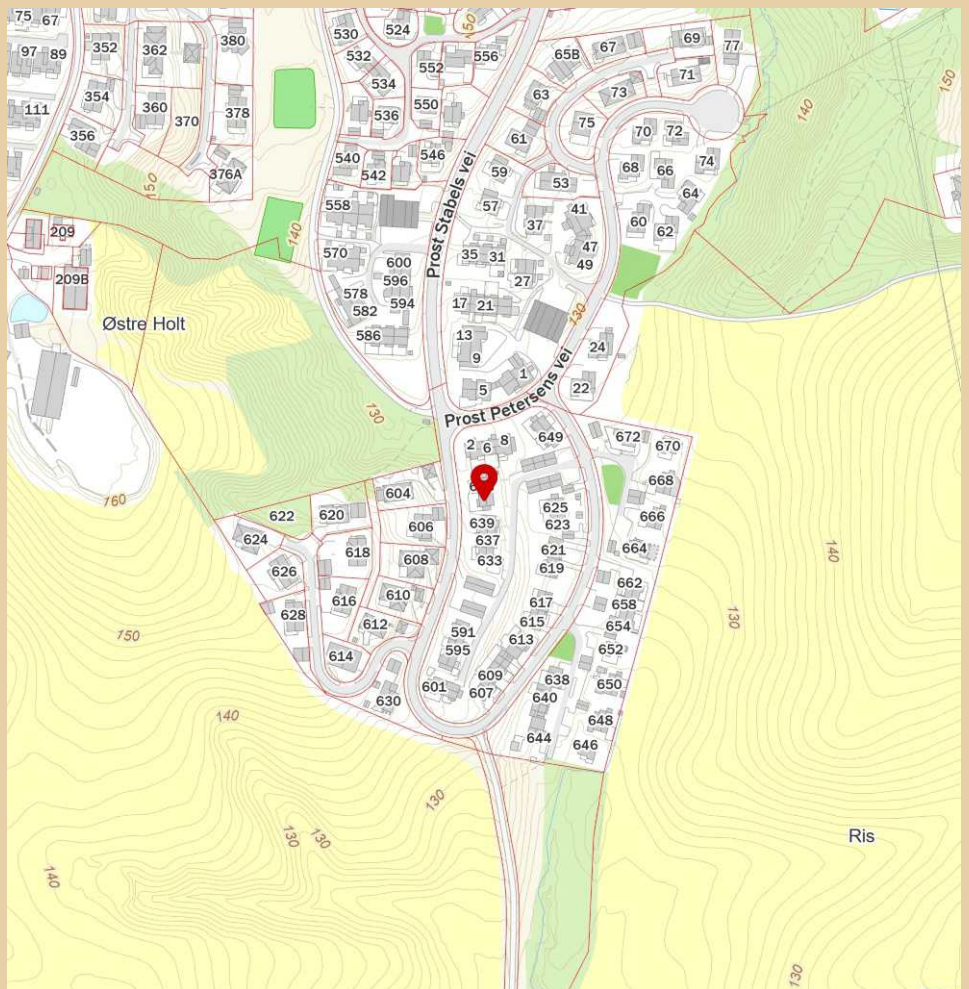
Lite støynivå 95/100

Trafikk

Lite trafikk 86/100

Trygghet der barna ferdes

Trygge 82/100



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

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 eiendom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILASJONER 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:

Prost Stabells vei 645, 2019 Skedsmokorset
Gnr. 35, Bnr. 14, andelsnr. 42 i A/L Myra Borettslag, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:

302260078

Meglerforetak:

PrivatMegleren Grünerløkka

Saksbehandler:

Sang Ngoc Le Quach

Telefon / Mobil:

22 19 92 00 / 982 39 692

E-post:

sang@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNT 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 viderefordret 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 salgssoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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.
- 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.
- 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.
- Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
- 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.
- 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.
- Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
 - 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).
 - Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
 - Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
 - 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.
-