PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

STILLVERKSVEIEN 22

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - sameie

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Stillverksveien 22, 2004 LILLESTRØM

Leilighet | Byggeår: 2006 | BRA-i: 49 m²

Norske Boligrapporter

NITO

Boligkontroll AS | Befaringsdato: 13.05.2026
Stillverksveien 22 | Matrikkel: 3205-81/2527/0/30 | Referanse: 2026-0748

Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

Spesielt for oppdraget

Befaringsdato: 13.05.2026

Andre begrensninger: Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

TG 0: Ingen avvik.

TG 1: Mindre avvik.

TG 2: Vesentlige avvik.

TG 3: Store eller alvorlige avvik.

TG IU: Ikke undersøkt.

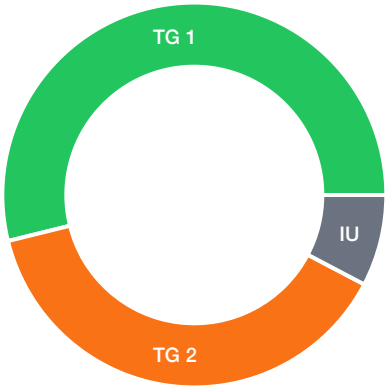
Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



TG 2 – Vesentlige avvik (5)

Vinduer
Det er registrert at åpningsvinduet i soverommet tar i karmen ved åpning og lukking. Det mangler en vindusvrider på soveromsvinduet.

Overflater (Bad - 3. etasje)
Det er observert riss i en flis. Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.

Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 3. etasje)
Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.

Sanitærutstyr (Bad - 3. etasje)
Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.

Vannledninger
Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet.

IU – Ikke undersøkt (1)

Kontroll i tilliggende konstruksjoner (Bad - 3. etasje)

Helse, miljø og sikkerhet (1)

Radon
Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Vurderinger

Vinduer

TG 2

Vinduer med isolerglass, fra byggeåret.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er registrert at åpningsvinduet i soverommet tar i karmen ved åpning og lukking.
  Konsekvens: Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.
- Det mangler en vindusvrider på soveromsvinduet.
  Konsekvens: Forholdet resulterer i at vinduet ikke kan åpnes som tiltenkt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Dører

TG 1

Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass. Dørene er fra byggeåret.

Vurderte forhold og avgrensninger

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Balkong/terrasse ol.

TG 1

Balkong i betong- og metallkonstruksjon, målt til ca. 11 m².
Rekkverkshøyden er målt til ca. 1,07 meter.

Himmelretning: Vest

Vurderte forhold og avgrensninger

Balkong er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning. Rekkverkshøyden og åpninger er vurdert etter gjeldende byggteknisk forskrift under befaringen, men eventuelle avvik tilknyttet disse fremkommer senere i rapporten.

Bad - 3. etasje - Om rommet

Badet er fra byggeåret.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

Bad - 3. etasje - Overflater

TG 2

Fliser på gulv og vegg. Slette overflater i himlingen.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og top slukrist er målt til ca. 29 mm.

Vurdering av registrerte avvik

- Det er observert riss i en flis.
  Konsekvens: Slike riss er ofte av kosmetisk betydning, men kan også være et tegn på bevegelser i underlaget. Årsaken er ikke nærmere avklart. Det anbefales å følge med på området og vurdere utbedring ved endringer.
- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.
  Konsekvens: Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.

Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Bad - 3. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast.

Vurdering av registrerte avvik

- Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran.
  Konsekvens: Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.
- Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker.
  Konsekvens: Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Bad - 3. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av registrerte avvik

- Røranlegget har en alder hvor slitasje og materialtretthet normalt øker.
  Konsekvens: Dette øker muligheten for utettheter. Vedlikehold eller utskifting må påregnes på sikt.

Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Bad - 3. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Bad - 3. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Hulltaking er utført, men stålstendere i veggkonstruksjonen forhindrer fuktmåling med piggelektrode. Det er derfor gjennomført en visuell inspeksjon av hulrommet, samt et fuktsøk med overflateindikator på veggens utside. Ingen indikasjoner på fuktproblematikk ble registrert ved disse undersøkelsene.

Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av parkettgulv.
Avløpsrør i plast.
Vannrør i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

Vannledninger

TG 2

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

Hovedstoppekran for varmt- og kaldtvannsrør internt i boligen er enkelt funksjonstestet.

Vurdering av registrerte avvik

- Kursene i rør-i-rør-systemet er ikke merket i fordelerskapet.
  Konsekvens: Hver kurs skal være tydelig merket slik at det er enkelt å identifisere og eventuelt stenge eller skifte ut riktig rør ved vedlikehold eller lekkasje. Når merkingen mangler, kan feilsøking ta lengre tid og risikoen øker for at feil kurs stenges ved en vannlekkasje. Forholdet bør utbedres ved å merke kursene tydelig.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Avløpsrør

TG 1

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via spalteventiler i vinduer.

Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vannbåren varme

TG 1

Type: Radiatorer.

Spørsmål til eier:

Er reguleringsventiler trege eller ikke lar seg bruke? Nei.

Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige rør for vannbåren gulvvarme er kontrollert med hensyn til materiale, sammenkoblingspunkter, termisk isolasjon og opplysning om reguleringsventiler. Der rørene er innebygde, er vurderingen basert på opplyst alder. Gjennomføringer ut av vegg og opp av gulv er undersøkt der de er tilgjengelige. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater.

Spørsmål til eier (El-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Ja**
- Dato for el-tilsyn: **12.05.2026**
- Referanse: **5500387**
- Resultat: **Tilsynssak er avsluttet**
- Arbeid utført etter tilsyn: **Nei**

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet. Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

Siden boligen har utført el-tilsyn for mindre enn fem år siden, er det ikke gjennomført forenklet kontroll av det elektriske anlegget. Det presiseres at undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er strengt regulert, med krav til både teknisk utførelse og kompetanse hos utførende. Kun kvalifiserte fagpersoner kan utføre el-kontroll.

Spørsmål til eier (om anlegget)

- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Nei**

Det er opplyst om følgende arbeider som mangler samsvarserklæring: Det mangler samsvarserklæring på installasjon av nynalegg.

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Da det mangler samsvarserklæring, bør anlegget kontrolleres av en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

Arealer

Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
54 m²	**49 m²**	**5 m²**	**-**	**11 m²**

BRA-i (Internt bruksareal): Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e (Eksternt bruksareal): Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

BRA-b (Innglasset balkong): Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

TBA (Terrasse- og balkongareal): Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.

Leilighetsbygg (Byggeår: 2006)

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
Kjeller	-	3 m²	-	**3 m²**	-
3. etasje	49 m²	2 m²	-	**51 m²**	11 m²
Sum Leilighetsbygg	**49 m²**	**5 m²**	**-**	**54 m²**	**11 m²**

Romfordeling

Kjeller	BRA-e: Bod
3. etasje	BRA-i: Bad, Stue/kjøkken, Bod, Entré, Soverom BRA-e: Bod 2

Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

Generell beskrivelse

Konstruksjonsoppbygning

Bygningen er oppført med grunnmur i betong, yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, og flatt oppforet yttertak, tekket med takpapp.

Oppvarmingssystem

Boligen har radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
Felles varmtvann.
Varmekabler i bad.

Vurdering av varmekabler inngår ikke i denne rapporten.

Innvendige overflater

Gulv: Parkettgulv.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himlingshøyden er målt til ca. 2,44 meter ved stikkprøve i stuen.
Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra byggeår.
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Benkeplate i laminat.
Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

Tilhørende arealer

En ekstern bod i felles kjeller.
Boligen disponerer en parkeringsplass i felles garasjekjeller.
Bruksrett og funksjonalitet er ikke undersøkt.

Tilleggsopplysninger

Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2026	Byttet hovedstoppekran i fordelerskapet, bytte servantkran og takdusj. Kommentar: Det er fremvist fakturakopi på arbeidene.	Ja

Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

Det gjøres oppmerksom på at rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold og ventilasjon).

Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/. For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Oppdragsinformasjon

Eiendom og kunde

Adresse: **Stillverksveien 22, 2004 LILLESTRØM**

Matrikkel: **3205-81/2527/0/30**

Eierform: **Selveier**

Hjemmelshaver: **Espen Bolstad**

Kunde: **Espen Bolstad**

Befaring og rapportdato

Befaringsdato: **13.05.2026**

Tilstede ved befaring: **Espen Bolstad (Kunde), Martin Schwabe Hoem (Sakkyndig)**

Rapportdato: **16.05.2026**

> *Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

Utførende

Foretak

Boligkontroll AS
Org.nr. 932 153 688

Norske Boligrapporter

Sakkyndig

Martin Schwabe Hoem
Fagskoleingeniør
E-post: post@boligkontrollas.no
Tlf: 99512443



Om foretaket

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter er et fellesskap av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.
For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Forutsetninger

Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet.
Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befaring, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befaringen. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befaringen.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.
Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde.
Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringstidspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringstidspunktet, eller frem til en kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny

befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger før den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav. Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

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

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

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring

straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Tilstandsgrad IU / TG IU brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimatet er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

Nero Eiendomsmegling AS
Privatmegelren Lillestrøm v/Eirik de Flon
Postboks 1023, 2012 LILLESTRØM
E-post: eirik.de.flon@privatmegleren.no

Deres ref.: 24260189 . Vår ref.: 1284-1-30 Dato: 13.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Stillverksveien 20 Og 22
Organisasjonsnr:	990363587
Seksjonseier:	Bolstad, Espen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	30
Adresse:	Stillverksveien 22, 2004 LILLESTRØM
Seksjonsnummer:	30
Gnr.	81
Bnr.	2527

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6604551.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene inkluderer TV og bredbånd fra Telia.
Enkelte seksjonseiere har biloppstillingsplass i Tærud garasjesameie (s.1197). Felleskostnader garasje kommer i tillegg til felleskostnadene for boligen. Det sendes egen giro for felleskostnader garasje. Vi forutsetter at garasjen selges sammen med boligen, så megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (ideell 12/1250 av gnr 81 bnr 2672 i Skedsmo). Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører etter gjeldende priser ved overdragelser av biloppstillingsplass. Sameiet disponerer 38 boder i Tærud 3 Garasjesameie, jfr. vedtektene.
OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Stillverksveien 20og22 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.
- E-post styret: stillverksvn20og22@styrerommet.no - Hjemmeside: Sameiets hjemmeside er www.vibbo.no/stillverksveien-20og22 - Brannsikringsutstyr: Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 332,13,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 854,13	
TV-signaler/Internett	478,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	23,-
Fradragsberettigede kostnader:	73,-
Annen formue:	3 619,-
Gjeld:	0,-

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Caroline Tyrén pr. e-post: caroline.tyren@obos.no eller telefon: 22 86 59 61.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Pål Branderud, e-post: stillverksvn20og22@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

enova

Energiattest



Adresse	
Stillverksveien 22, 2004 LILLESTRØM	
Dato for energimerking **14.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-295784**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **23297442**
Gårdsnummer **81**	Bruksnummer **2527**
Seksjonsnummer **30**	Bruksenhetsnummer **H0303**



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 **2006**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **49,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **49,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Periodisk 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
111,12 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
119,05 kWh/m²	**8 765 kWh**



Stillverksveien 22, 2004 LILLESTRØM

Detaljering

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

Stillverksveien 22, 2004 LILLESTRØM

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: 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 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: 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 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 12: 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 13: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 14: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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.

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

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

Stillverksveien 22

Nabolaget Lillestrøm syd - vurdert av 91 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	10 min 0.8 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	17 min 1.4 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	21 min 1.7 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	7 min 2.5 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	8 min 3.7 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	16 min 1.3 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	5 min 2.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	4 min 0.3 km
Lillestrøm bussterminal Totalt 10 ulike linjer	6 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 20.5 km
Oslo Gardermoen	29 min

BARNEHAGER

Sølepytten barnehage (1-5 år) 16 barn	12 min 1 km
Lillestrøm barnehage (1-5 år) 99 barn	14 min 1.1 km
Lilleborg barnehage (0-5 år) 65 barn	17 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lillestrøm Stasjon	2 min
Rema 1000 Kanalveien	3 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	8 min
Apotek 1 Kanalveien	3 min
Lillestrøm Vinmonopol	10 min

SPORT

Solbakken, gymsal	8 min
Lillestrøm videregående	15 min
Fresh Fitness Lillestrøm	3 min
SATS Lillestrøm	4 min

«Koselig nabolag, stille og rolig. Mest godt voksne mennesker!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

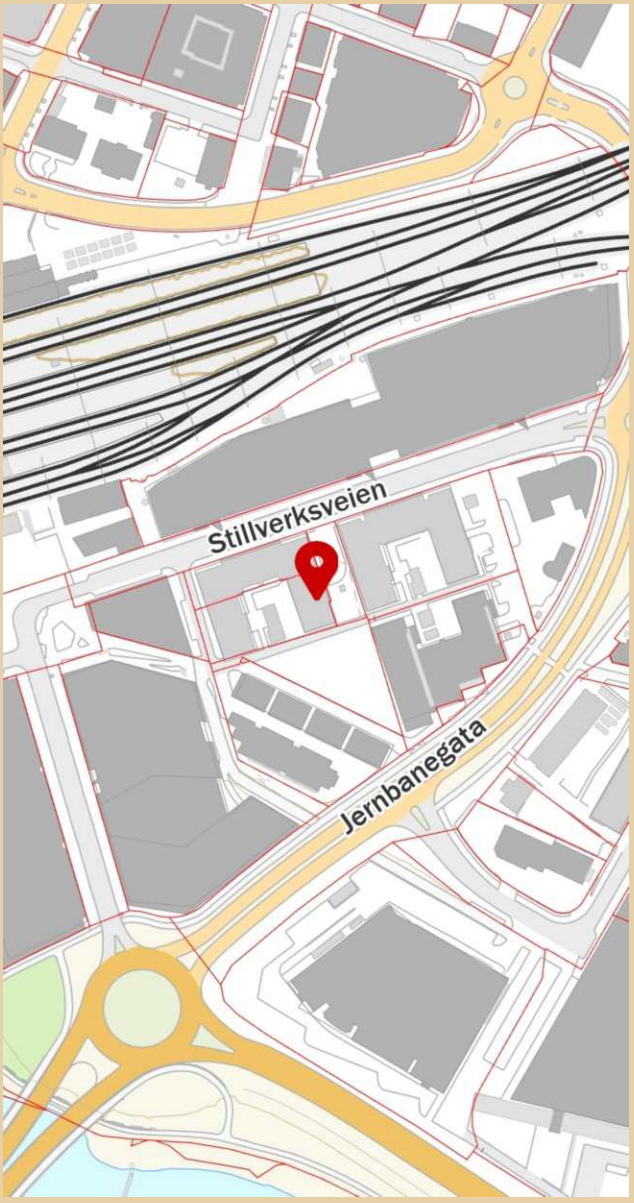
Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



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

Stillverksveien 22

Nabolaget Lillestrøm syd - vurdert av 91 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	10 min 0.8 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	17 min 1.4 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	21 min 1.7 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	7 min 2.5 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	8 min 3.7 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	16 min 1.3 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	5 min 2.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	4 min 0.3 km
Lillestrøm bussterminal Totalt 10 ulike linjer	6 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 20.5 km
Oslo Gardermoen	29 min

BARNEHAGER

Sølepytten barnehage (1-5 år) 16 barn	12 min 1 km
Lillestrøm barnehage (1-5 år) 99 barn	14 min 1.1 km
Lilleborg barnehage (0-5 år) 65 barn	17 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lillestrøm Stasjon	2 min
Rema 1000 Kanalveien	3 min

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

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	8 min
Apotek 1 Kanalveien	3 min
Lillestrøm Vinmonopol	10 min

SPORT

Solbakken, gymsal	8 min
Lillestrøm videregående	15 min
Fresh Fitness Lillestrøm	3 min
SATS Lillestrøm	4 min

«Koselig nabolag, stille og rolig. Mest godt voksne mennesker!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

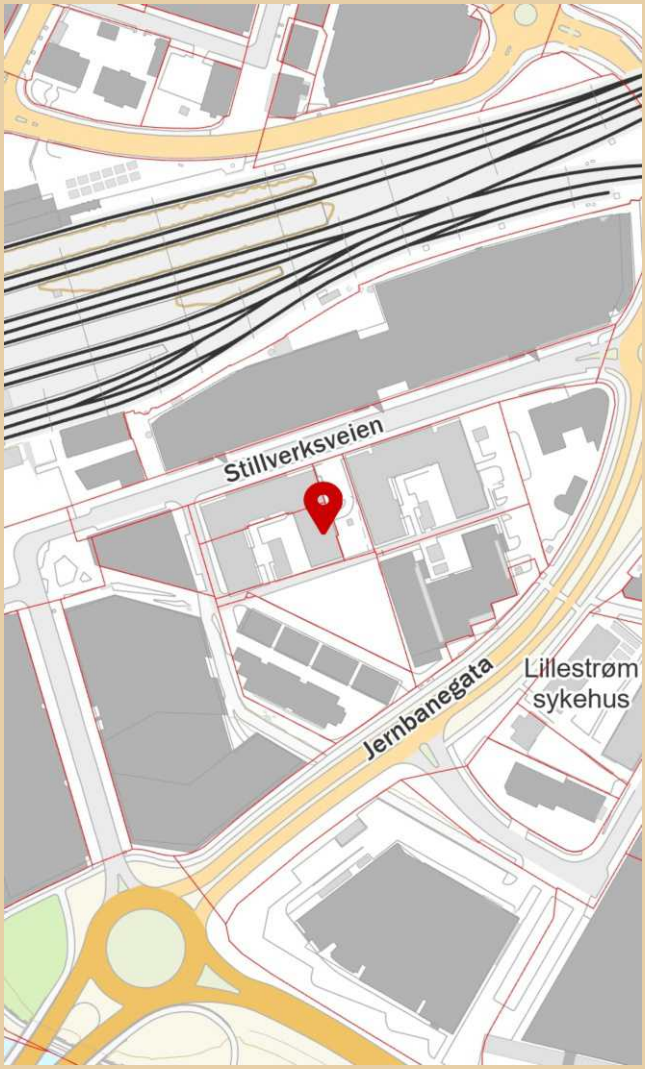
Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



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

Stillverksveien 22

Nabolaget Lillestrøm syd - vurdert av 91 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Volla skole (1-7 kl.) 253 elever, 12 klasser	10 min 0.8 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 516 elever, 22 klasser	17 min 1.4 km
Kjellervolla skole (1-7 kl.) 304 elever, 14 klasser	21 min 1.7 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 590 elever, 37 klasser	7 min 2.5 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 370 elever, 16 klasser	8 min 3.7 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	16 min 1.3 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	5 min 2.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	4 min 0.3 km
Lillestrøm bussterminal Totalt 10 ulike linjer	6 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 20.5 km
Oslo Gardermoen	29 min

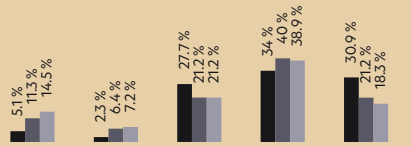
BARNEHAGER

Sølepytten barnehage (1-5 år) 16 barn	12 min 1 km
Lillestrøm barnehage (1-5 år) 99 barn	14 min 1.1 km
Lilleborg barnehage (0-5 år) 65 barn	17 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Kiwi Lillestrøm Stasjon	2 min
Rema 1000 Kanalveien	3 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lillestrøm syd	1 283	832
Lillestrøm	14 546	7 569
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 64/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil

SPORT

Solbakken, gymsal	8 min
Lillestrøm videregående	15 min
Fresh Fitness Lillestrøm	3 min
SATS Lillestrøm	4 min

«Koselig nabolag, stille og rolig. Mest godt voksne mennesker!»

— Sitat fra en lokalkjent

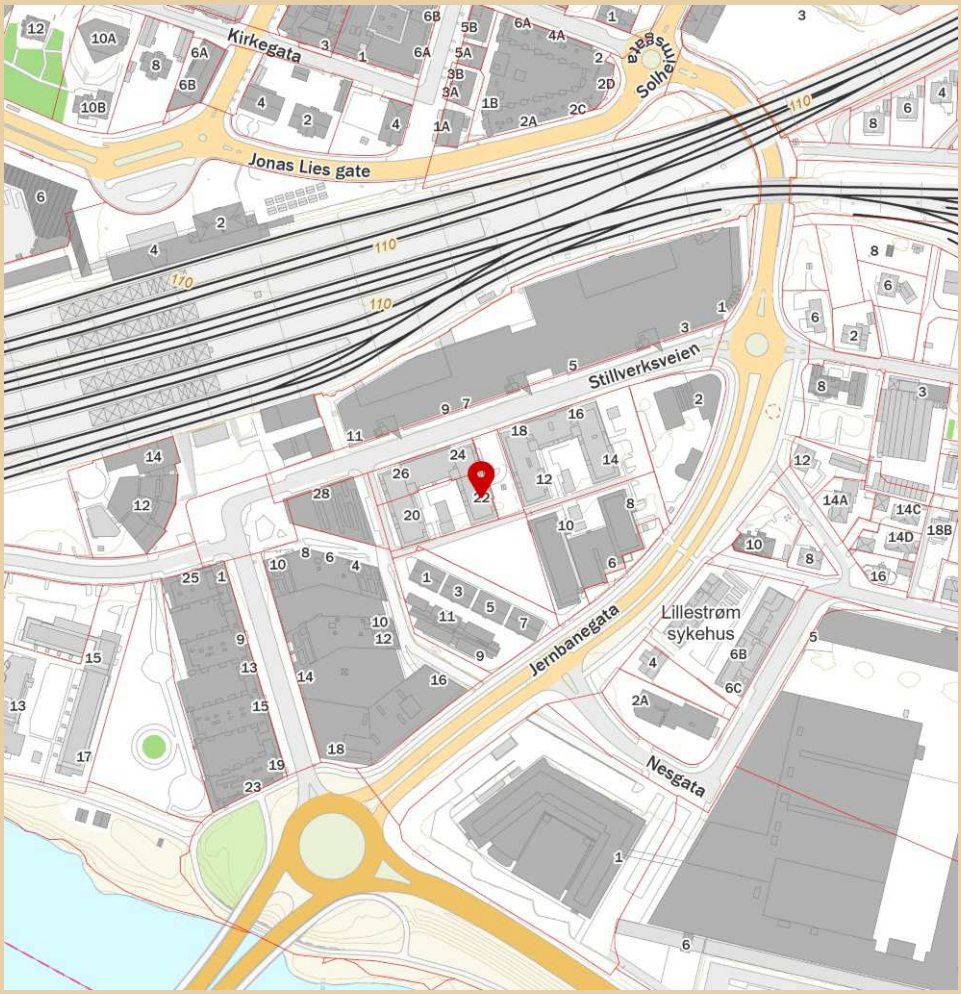
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100



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

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)
2004/5559

Tiltakshaver (navn og adresse)

Skanska Bolig AS
Postboks 274 Sentrum
0103 Oslo

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nytt bygg - boligformål - over 70 m²
Ferdigattest for hele tiltaket, boliger og garasje, samt tidligere uinnredet næringsareal

Stillverksveien 20-26, 2000 Lillestrøm

Spesifikasjon

Gnr: 81		Bnr: 2484	Festenr:	Seksjonsnr:
				BRA: 6612 m²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
DS 04/658	17.12.04	Rammetillatelse		Skanska Norge AS, 14.05.07.
DS 05/047	07.02.05	Igangsettingstillatelse, etappe 1		Spenncon AS, 02.02.06.
DS 05/265	19.05.05	Igangsettingstillatelse, etappe 2		Åkrene Mek.verksted AS, 02.02.06.
DS 05/532	22.11.05	Igangsettingstillatelse, etappe 3		Ing. Sverre Hollie AS, 14.05.07.
				Komplett Bygg AS, 10.05.07.
				Sæther Elektriske AS, 11.05.07.
				Schindler S. Heiser AS, 08.06.06.
				Multiconsult AS, 13.02.06.
				ESMI 10.03.06
				Sluttkontroll / Dato
				14.05.07

Merknader:

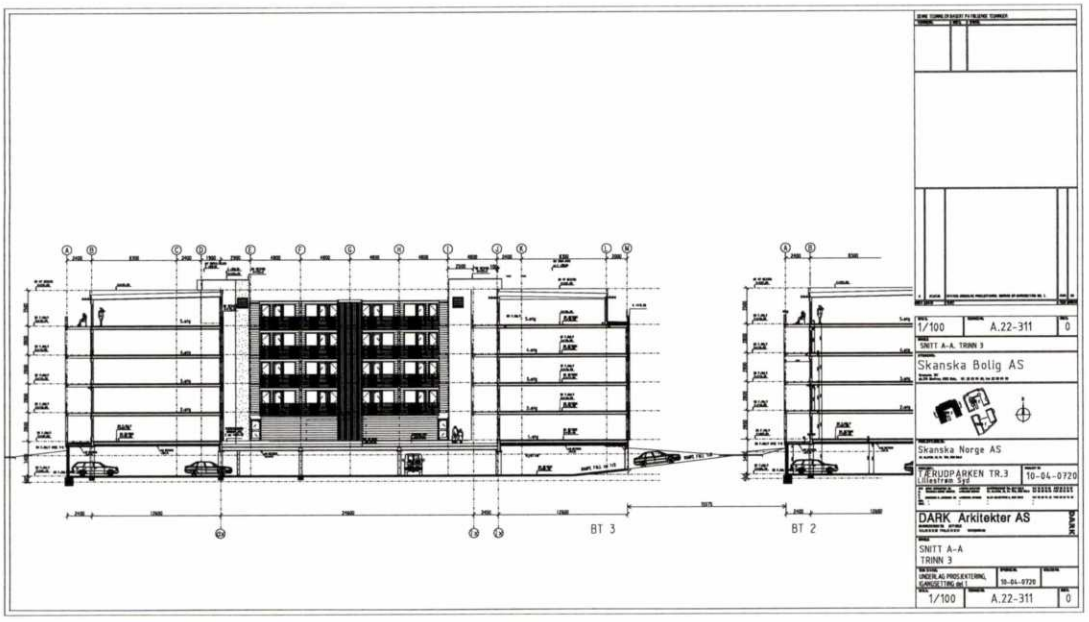
- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæringer og i henhold til anmodning fra Skanska Norge AS, datert 28.03.07, komplettert 14.05.07
- Ferdigattesten gjelder boliger og garasjer, samt tidligere uinnredete næringslokaler.

- 18.06.2007

Ellen Anita Holterhagen
overingeniør / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker	Skanska Norge AS,	Postboks 1175 Sentrum, 0107 OSLO
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, GAB v/R. Funnemark	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforebyggende avdeling	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar



1/100 | A.22-311 | 0

SNITT A-A, TRINN 3

Skanska Bolig AS

Skanska Norge AS

TÆRUDPARKEN TR.3
Lillestrøm Syd

10-04-0720

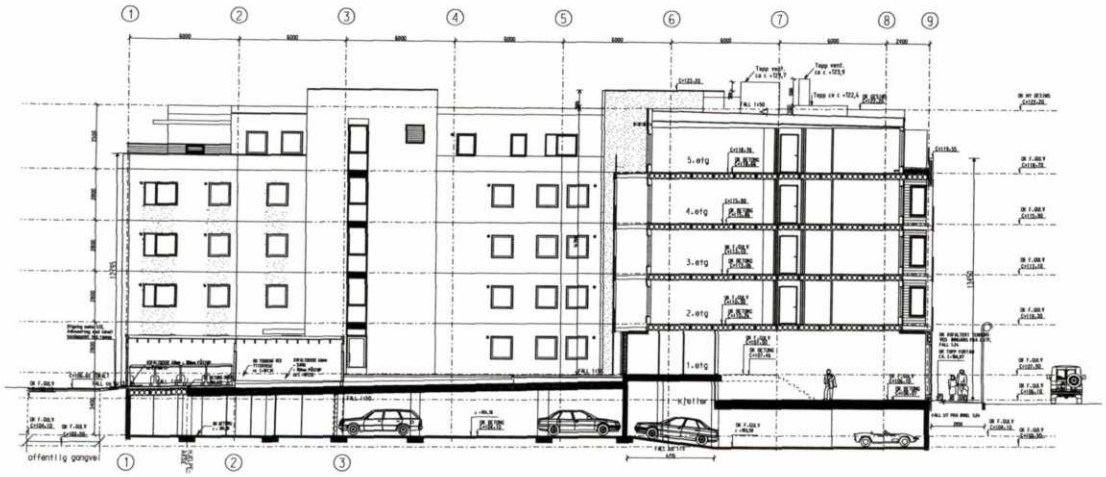
DARK Arkitekter AS

SNITT A-A
TRINN 3

UNDERLAG PROSJEKTERING

10-04-0720

1/100 | A.22-311 | 0



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR.	REVISJON	DATO

INDEX	DATO	TEKST	TEGN.
1	97.01.05	STATUS: UNDERLAG PROSJEKTERING, IGANGSETTING DEL 1.	ÅMH

SKALA	TEGNINGS NR.	INDEX
1/100	A.22-321	0

PROSJEKTNAVN:
SNITT B-B. TRINN 3

BYGHERRE:
Skanska Bolig AS
Drammensveien 167
postadr. Postmottak, 0277 Oslo, tlf. 22 53 54 00, fax 22 53 54 10

PROSJEKTLEDER:
Skanska Norge AS
Vestfold, Telemark, Buskerud, Oppland, Hedmark

PROSJEKT:
TÆRUDPARKEN TR.3
Lillestrøm Syd

PROSJEKT NR.
10-04-0720

ARK:	DARK ARKITEKTER AS	RIB/ARK:	BRÅDALEN PROSJEKTERING AS
A:	DRAMMENSVEIEN 130, 0277 OSLO	A:	STRØMSVEIEN 35, PB. 175, 4098 SOLA
T:	21 51 12 00	T:	51 63 63 00
F:	21 51 12 01	F:	51 63 63 99
MEK:	ANDERSEN & JACOBSEN AS	RIB/VVS:	TORSTEN LØVHEIM
A:		A:	
T:		T:	
F:		F:	
VVS:	-	ELEK:	ELEKTEKO A/S, 1601 SOLA
A:		A:	
T:		T:	52 70 67 76, 70
F:		F:	52 70 67 77

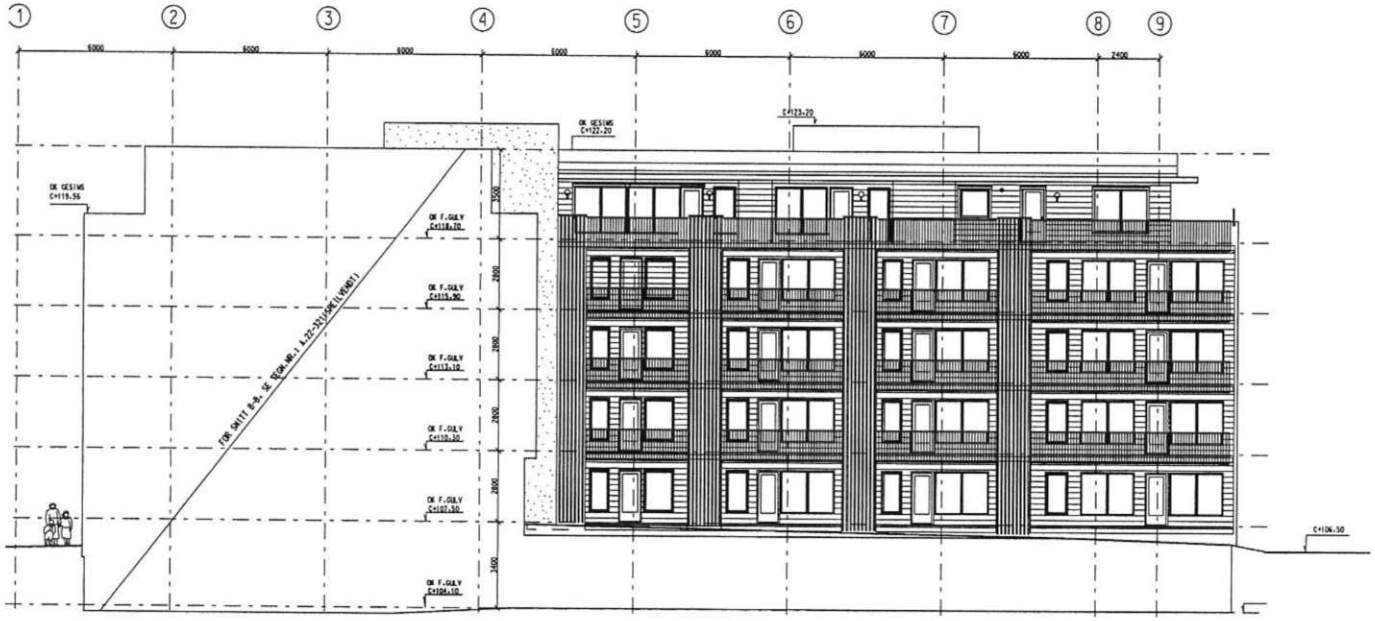
DARK Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF.21 51 12 00 FAX.21 51 12 01 WWW.DARK.NO

DARK

PROSJ.N.
SNITT B-B
TRINN 3

TEGN.STATUS:	ORDRENR.	VEDLEGG NR.
UNDERLAG PROSJEKTERING, IGANGSETTING del 1	10-04-0720	

SKALA	TEGNINGS NR.	INDEX
1/100	A.22-321	0



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR.	INDEX:	ØVRIGE:

INDEX	DATO	TEKST		
A	16.09.04	KONTRAKTSTEGNING	AWA	GL

SKALA: 1/100

TEGNINGS NR: K.32-341

INDEX: A

ANLEGG: FASADE GÅRDSROM VEST. TRINN 3

BYGGHERRE:
Skanska Bolig AS
Grensen. 107
pb.274 Sentrum, 0103 Oslo, Tlf. 22 03 84 00, Fax 22 03 04 92



PROSJEKTLEDELSE:
Selmer Skanska AS, div. Bygg
ST. OLAVSG. 25, PB. 1175, 0108 OSLO

PROSJEKT: TÆRUDPARKEN TR.3
Lillestrøm Syd

PROSJEKT NR: 10-04-0720

ARK:	DARK ARKITEKTER AS	v/SIMAE BRAATEN	DRAMMENSVEIEN 130, 0277 OSLO	TLF 23 13 12 00 FAX 23 13 12 01
R:	SELMER SKANSKA KONSTR.	v/ALBERT RUNES	ST. OLAVSG. 25, PB. 1175, 0108 OSLO	TLF 22 03 84 00 FAX 22 36 29 15
E:	BAR EL. INGENIØRE AS	v/SVAR BØ	SANDAKERVEIEN 24 C, 0485 OSLO	TLF 22 70 45 50 FAX 22 70 45 70
V:	ANDRESEN & JACOBSEN AS	v/MORTEN LØYNING	OLAV HELSETSVEI 4, 0421 OSLO	TLF 22 62 74 25 FAX 22 62 74 23
RIB:				
VENT:				

DARK Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 WWW.DARK.NO

ANLEGG: FASADE GÅRDSROM VEST TRINN 3

TEGN. STATUS: KONTRAKTSTEGNING

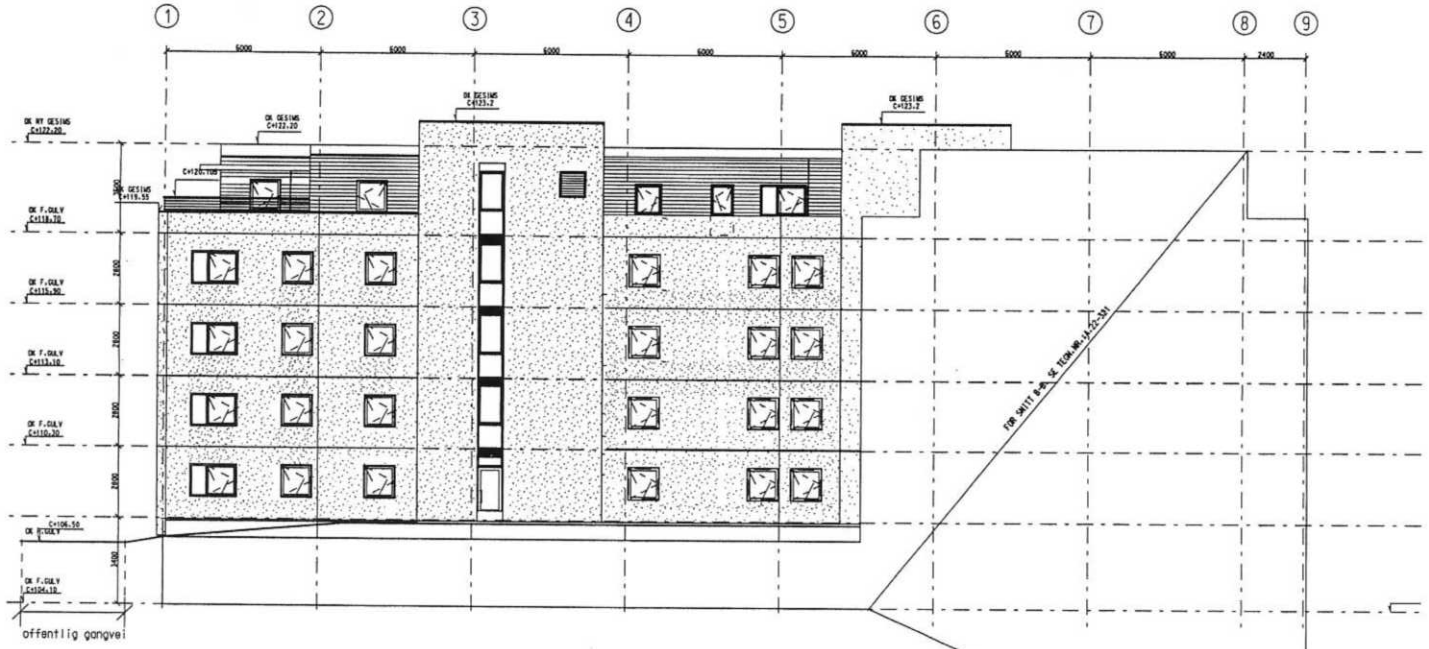
OPPDRAG NR: 10-04-0720

VEDLEGG NR:

SKALA: 1/100

TEGNINGS NR: K.32-341

INDEX: A



DENNE TEGNING ER BASERT PA FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR:	INDEX:	DIVERSE:

INDEX	DATO	TEKST	TEGN	KONTR
A	16.09.04	KONTRAKTSTEGNING	AWA	GL

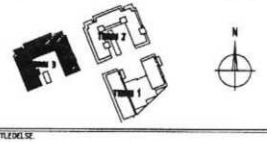
SKALA: 1/100

TEGNINGS NR: K.32-321

INDEX: A

PROSJEKT: FASADE GÅRDSROM ØST. TRINN 3

BYGGHERRE:
Skanska Bolig AS
Granavn. 107
pb.274 Sentrum, 0103 Oslo, Tlf. 22 03 04 00, Fax 22 03 04 92



PROSJEKTLEDELSE:
Selmer Skanska AS, div. Bygg
ST. OLAVSG. 25, Pb. 1175, 0108 OSLO

PROSJEKT: TÆRUDPARKEN TR.3
Lillestrøm Syd

PROSJEKT NR: 10-04-0720

ARK: DARK ARKITEKTER AS	v/ERIK BRAATEN	DRAMMENSVEIEN 130, 0277 OSLO	TLF 23 13 12 00 FAX 23 13 12 01
R. SELMER SKANSKA KONSTR.	v/ALBERT BLIKS	ST. OLAVSG. 25, Pb. 1175, 0108 OSLO	TLF 22 03 04 00 FAX 22 56 29 15
E. BNB EL. ENGINEERING AS	v/PAAL AA	SANDAKERVEIEN 24, C, PAKT, OSLO	TLF 22 70 43 50 FAX 22 10 43 70
V. ANDRESEN & JACOBSEN AS	v/MORTEN LØYNING	TILAV HELSETSVEI 6, 0621 OSLO	TLF 22 52 71 25 FAX 22 52 74 20
BRR:			
VENT.			

DARK Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 WWW.DARK.NO

DARK

PROSJ: FASADE GÅRDSROM ØST
TRINN 3

TEGN. STATUS: KONTRAKTSTEGNING

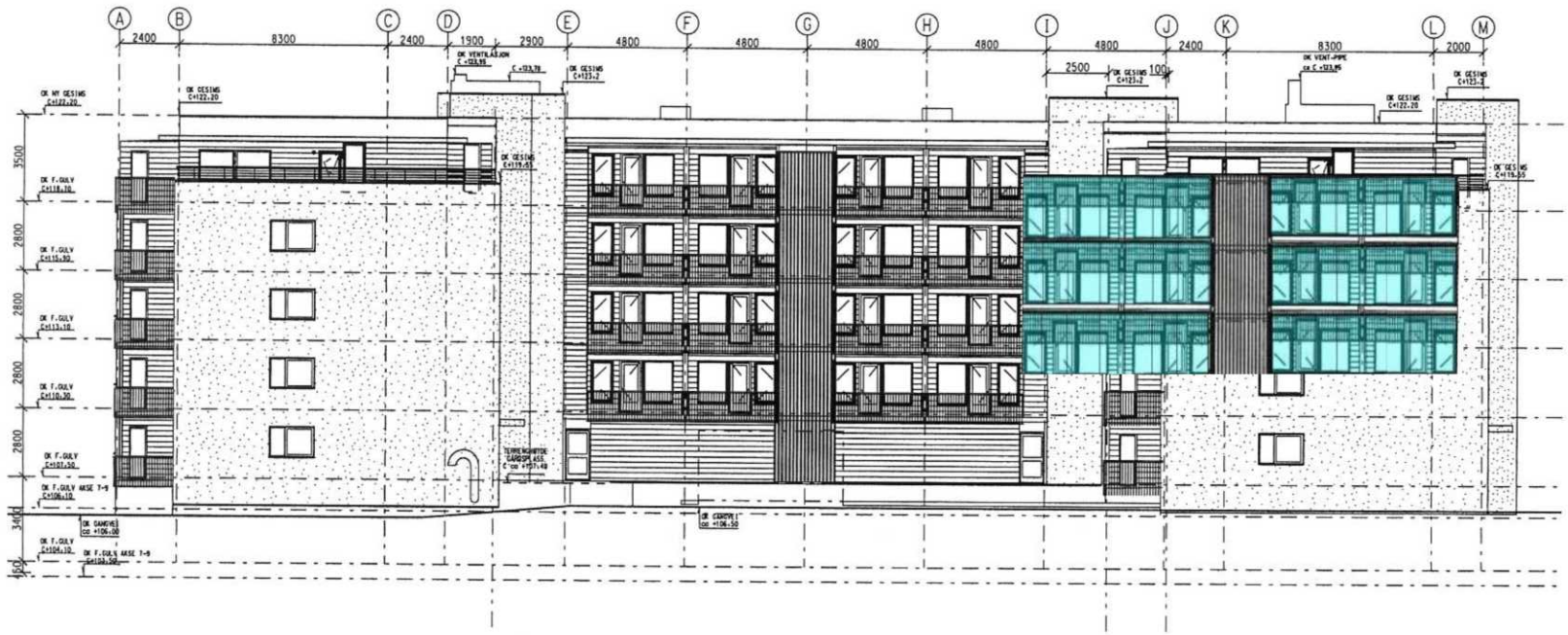
OPPDRAG NR: 10-04-0720

VEILEDG NR:

SKALA: 1/100

TEGNINGS NR: K.32-321

INDEX: A



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR.	INDEX:	DIVERSE:

INDEX	DATO	TEKST	TEGN.	KONTR.
A	16.09.04	KONTRAKTSTEGNING	AWA	GL

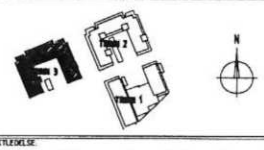
SKALA: 1/100

TEGNINGS NR: K.32-330

INDEX: A

INNHOLD: FASADE SYD. TRINN 3

BYGGHERRE:
Skanska Bolig AS
Grensevn. 197
pb.274 Sentrum, 0103 Oslo, tlf. 22 03 84 00, fax 22 03 84 92



PROSJEKTLEDELSE:
Selmer Skanska AS, div. Bygg
ST. OLAVSG. 25, Pb. 1175, 0999 OSLO

PROSJEKT: TÆRUDPARKEN TR.3
Lillestrøm Syd

PROSJEKT NR: 10-04-0720

ARK:	DARK ARKITEKTER AS	v/ERNAR BRAATEN	DRAMMENSVEIEN 130, 0277 OSLO	TLF 23 13 12 00 FAX 23 13 12 01
R:	SELMER SKANSKA KONSTR.	v/ALBERT WILMES	ST. OLAVSG. 25, Pb. 1175, 0999 OSLO	TLF 22 03 84 00 FAX 22 36 29 95
E:	RAM EL. ENGINEERING AS	v/PÅL SØ	SANDAKERVEIEN 24, C, 0485 OSLO	TLF 21 05 45 00 FAX 22 15 45 70
V:	ANDRESEN & JACOBSEN AS	v/MORTEN LØVVIKG	OLAV HELSETSVEI 6, 0621 OSLO	TLF 23 63 74 75 FAX 22 62 74 20
SPR:	-	-	-	-
VENT:	-	-	-	-

DARK Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 WWW.DARK.NO

INNHOLD:
FASADE SYD
TRINN 3

TEGN. STATUS: KONTRAKTSTEGNING

OPPDRAG NR: 10-04-0720

VEDLEGG NR:

SKALA: 1/100

TEGNINGS NR: K.32-330

INDEX: A



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR.	INDEX	DIVERSE

INDEX	DATO	TEKST	TEGN	KONTR
A	16.09.04	KONTRAKTSTEGNING	AWA	GL

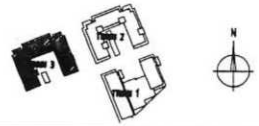
SKALA: 1/100

TEGNINGS NR: K.32-340

INDEX: A

INNHOLD:
FASADE VEST. TRINN 3

BYGGHERRE:
Skanska Bolig AS
Grensevn. 107
pb.274 Sentrum, 0103 Oslo, tlf. 22 03 04 00, fax 22 03 04 92



PROSJEKTLEDELSE:
Selmer Skanska AS, div. Bygg
ST. OLAVSG. 25, Pb. 1171, 0198 OSLO

PROSJEKT:
TÆRUDPARKEN TR.3
Lillestrøm Syd

PROSJEKT NR:
10-04-0720

ARK:	DARK ARKITEKTER AS	v/ERIAR BRAATEN	DRAMMENSVEIEN 130, 0277 OSLO	TLF 23 13 12 00	FAX 23 13 12 01
R.	SELMER SKANSKA RÅDGIV.	v/ALBERT ULNES	ST. OLAVSG. 25, Pb. 1171, 0198 OSLO	TLF 22 03 44 44	FAX 22 36 20 15
E.	RNB EL. ENGINEERING AS	v/YVAR RØ	SANDAKERVEIEN 24 C, 0485 OSLO	TLF 22 70 43 56	FAX 22 15 40 75
V.	ANDRESEN & JACOBSEN AS	v/MORTEN LØYNING	ULAV HEISTEIVEI 4, 1407 OSLO	TLF 23 63 74 75	FAX 23 62 74 39
BRE.	-	-	-	-	-
VENT.	-	-	-	-	-

DARK Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 WWW.DARK.NO

DARK

INNHOLD:
FASADE VEST
TRINN 3

TEGN. STATUS:
KONTRAKTSTEGNING

OPPDRAG NR:
10-04-0720

VEDLEGG NR:

SKALA:
1/100

TEGNINGS NR:
K.32-340

INDEX:
A



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR:	INDEX:	DIVERSE:

INDEX	DATO	TEKST	TEGN	KONTR
A	16.09.04	KONTRAKTSTEGNING	ÅWA	EL

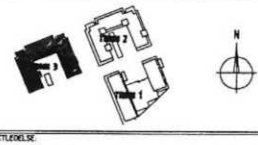
SKALA: 1/100

TEGNINGS NR: K.32-320

INDEX: A

ANLEGG: FASADE ØST, TRINN 3

BYGGHERRE:
Skanska Bolig AS
Granavn. 167
pb.274 Sentrum, 0103 Oslo, tlf. 22 03 04 00, fax 22 03 04 92



PROSJEKTLEDELSE:
Selmer Skanska AS, div. Bygg
ST. OLAVSG. 25, Pb. 1171, 0199 OSLO

PROSJEKT: TÆRUDPARKEN TR.3
Lillestrøm Syd

PROSJEKT NR: 10-04-0720

ARK:	DARK ARKITEKTER AS	v/ERLAR BRAATEN	DRAMMENSVEIEN 130, 0277 OSLO	TLF 23 13 12 00	FAX 23 13 12 01
R.	SELMER SKANSKA KONSTR.	v/ALBERT ØLNES	ST. OLAVSG. 25, Pb. 1171, 0199 OSLO	TLF 22 03 96 00	FAX 22 36 26 75
E.	BNK EL. ENGINEERING AS	v/SVAR NØ	SANDAKERVEIEN 24 C, 0484 OSLO	TLF 22 95 40 50	FAX 22 70 40 70
V.	ANDRESEN & JACOBSEN AS	v/MORTEN LEYMING	OLAV HELGESTVEI 6, 0421 OSLO	TLF 23 62 74 75	FAX 22 62 24 20
VENT:	-	-	-	-	

DARK Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 WWW.DARK.NO

DARK

FASADE ØST
TRINN 3

TEGN. STATUS: KONTRAKTSTEGNING

OPPDRAG NR: 10-04-0720

VEDLEGG NR:

SKALA: 1/100

TEGNINGS NR: K.32-320

INDEX: A



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

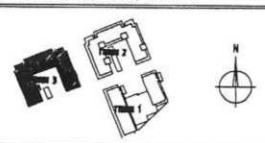
TEGNINGSNR:	INDEX:	DIVERSE:

INDEX	DATO	TEKST	TEGN	JEKTR
A	16.09.04	KONTRAKTSTEGNING	AWA	GL

SKALA: 1/100 | TEGNINGS NR: K.32-310 | INDEX: A

MRÅDE: FASADE NORD. TRINN 3

BYGGHERRE:
Skanska Bolig AS
Granavn. 107
pb.274 Sentrum, 0103 Oslo, tlf. 22 03 04 00, fax 22 03 04 92



PROSJEKTLEDELSE:
Selmer Skanska AS, div. Bygg
ST. OLAVSG. 25, Pb. 1175, 0106 OSLO

PROSJEKT: TÆRUDPARKEN TR.3
Lillestrøm Syd

PROSJEKT NR: 10-04-0720

ARK:	DARK ARKITEKTER AS	v/ERNAR BRAATEN	DRAMMENSVEIEN 130, 0277 OSLO	TLF 23 13 12 00 FAX 23 13 12 01
R:	SELMER SKANSKA KONSTR.	v/ALBERT ØLNES	ST. OLAVSG. 25, Pb. 1175, 0106 OSLO	TLF 22 03 04 00 FAX 22 36 26 75
E:	RNB EL ENGINEERING AS	v/RAR SØ	SANDAKERVEIEN 24 C, 0485 OSLO	TLF 21 70 45 55 FAX 22 71 42 70
V:	ANDRESEN & JACOBSEN AS	v/MORTEN LØYNING	OLAV HELGETVEDS 6, 0371 OSLO	TLF 23 03 74 25 FAX 22 42 74 20
BR:	-	-	-	-
VENT:	-	-	-	-

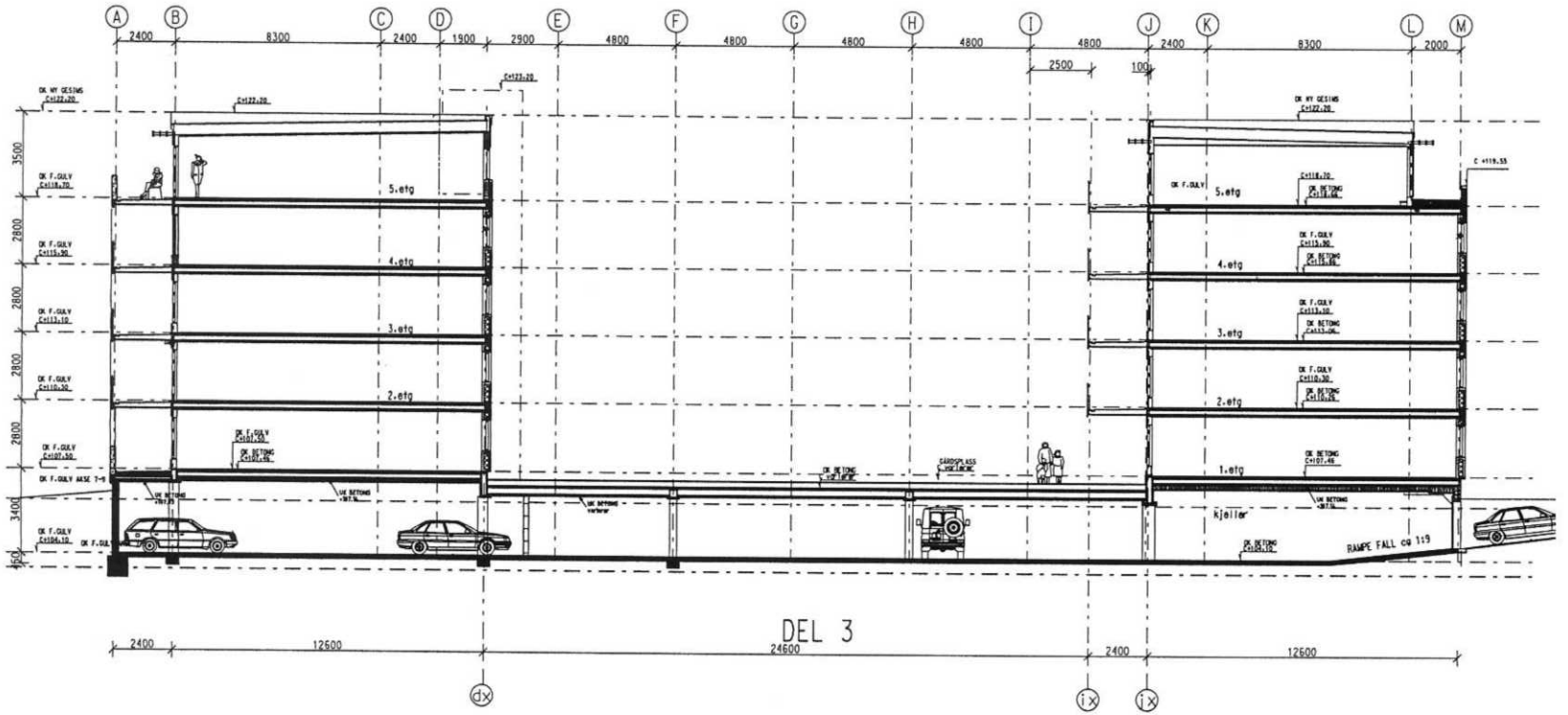
DARK Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 WWW.DARK.NO

DARK

OMRÅDE: FASADE NORD TRINN 3

TEGN. STATUS: KONTRAKTSTEGNING | OPPDRAG NR: 10-04-0720 | VEDLEGG NR:

SKALA: 1/100 | TEGNINGS NR: K.32-310 | INDEX: A



DENNE TEGNING ER BASERT PA FØLGENDE TEGNINGER:

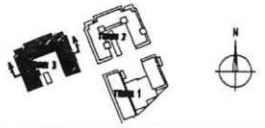
TEGNINGSNR.	INDEX:	ØVRIGE:

INDEX	DATO	TEKST	TEGN	KONTR
A	16.09.04	KONTRAKTSTEGNING	AWA	GL

SKALA: 1/100 | TEGNINGS NR.: K.22-311 | INDEX: A

INNHOLD: SNITT A-A. TRINN 3

BYGGHERRE:
Skanska Bolig AS
Grensen. 167
pb.274 Sentrum, 0103 Oslo, tlf. 22 03 04 00, fax 22 03 04 92



PROSJEKTLEDELSE:
Selmer Skanska AS, div. Bygg
ST. OLAVSG. 25, Pb. 175, 0166 OSLO

PROSJEKT: TÆRUDPARKEN TR.3
Lillestrøm Syd

PROSJEKT NR.: 10-04-0720

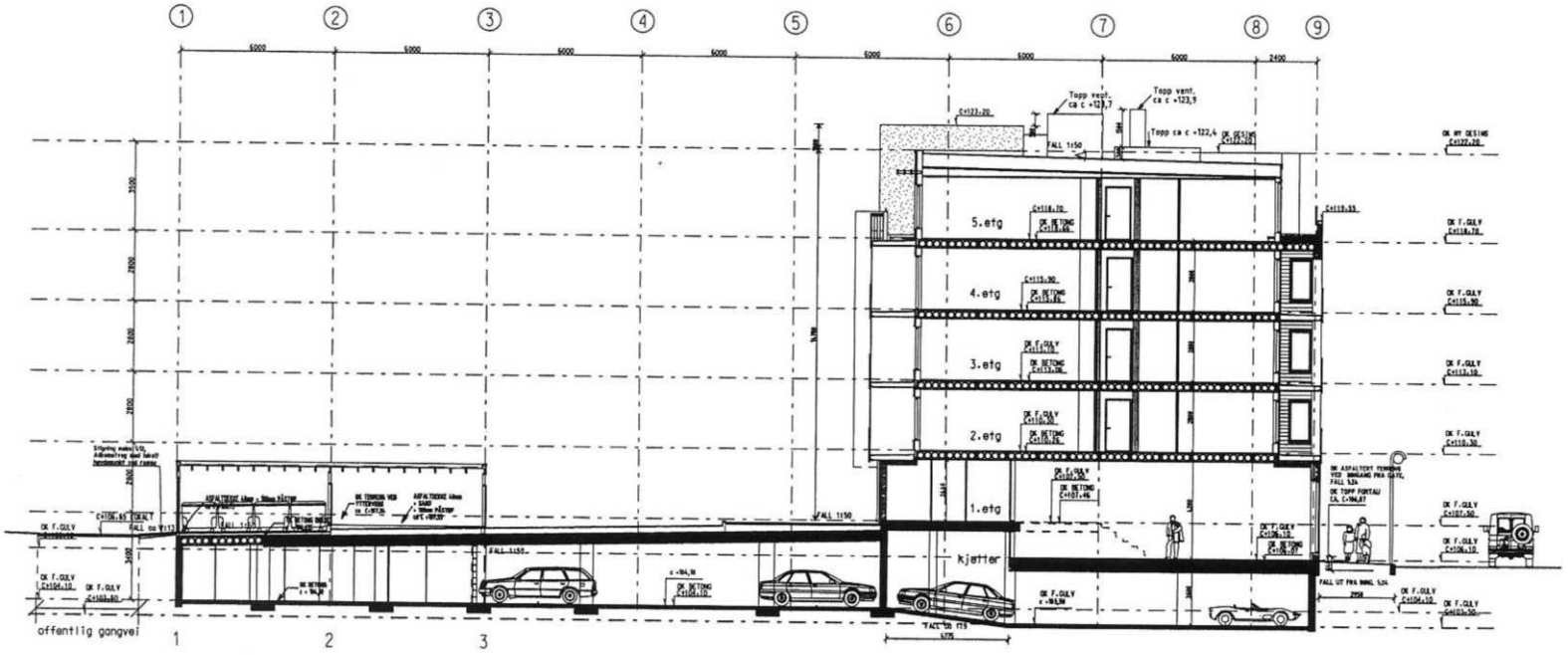
ARK: DARK ARKITEKTER AS v/TORAR BRAATEN — DRAMMENSVEIEN 130, 0277 OSLO — TLF 23 13 12 00 FAX 23 13 12 01
R: SELMER SKANSKA KONSTR. v/ALBERT RUNES — ST. OLAVSG. 25, Pb. 175, 0166 OSLO — TLF 22 03 04 00 FAX 22 36 20 75
E: RAM EL. ENGINEERING AS v/PAAL SA — SANDAKERVEIEN 24, C, 0485 OSLO — TLF 22 78 49 50 FAX 22 78 49 79
VA: ANDRESEN & JACOBSEN AS v/MORTEN LETNING — OLAV HELSETHVEI 6, 0671 OSLO — TLF 23 62 74 75 FAX 22 62 75 28
BRR: -
VENTI: -

DARK Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 WWW.DARK.NO

INNHOLD:
SNITT A-A
TRINN 3

TEGN. STATUS: KONTRAKTSTEGNING | OPPDRAG NR.: 10-04-0720 | VEDLEGG NR.:

SKALA: 1/100 | TEGNINGS NR.: K.22-311 | INDEX: A



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR.	INDEX:	DIVERSE:

INDEX	DATO	TEKST	TEGN	KONTR
A	16.09.04	KONTRAKTSTEGNING	AWA	GL

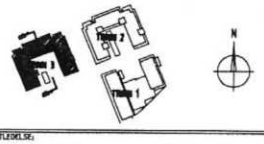
SKALA: 1/100

TEGNINGS NR: K.22-321

INDEX: A

INNHOLD: SNITT B-B. TRINN 3

BYGGHERRE:
Skanska Bolig AS
Granavn. 107
pb.274 Sentrum, 0103 Oslo, Tlf. 22 03 84 90, fax 22 03 84 92



PROSJEKTLEDELSE:
Selmer Skanska AS, div. Bygg
ST. OLAVSG. 25, Pb. 1175, 0106 OSLO

PROSJEKT:
TÆRUDPARKEN TR.3
Lillestrøm Syd

PROSJEKT NR: 10-04-0720

ARK:	DARK ARKITEKTER AS	DRAMMENSVEIEN 130, 0277 OSLO	TLF 23 13 12 00 FAX 23 13 12 01
R:	SELMER SKANSKA KONSTR.	ST. OLAVSG. 25, Pb. 1175, 0106 OSLO	TLF 22 03 84 90 FAX 22 36 29 75
E:	RAM EL. INGENIØRING AS	SANDAKERVEIEN 24 C, 0485 OSLO	TLF 22 70 49 50 FAX 22 70 49 79
V:	ANDRESEN & JACOBSEN AS	OLAV HELSETHSV. 6, 0427 OSLO	TLF 23 62 74 25 FAX 23 62 74 28
RIB:	-	-	-
VENT:	-	-	-

DARK Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 WWW.DARK.NO

INNHOLD:
SNITT B-B
TRINN 3

TEGN. STATUS: KONTRAKTSTEGNING

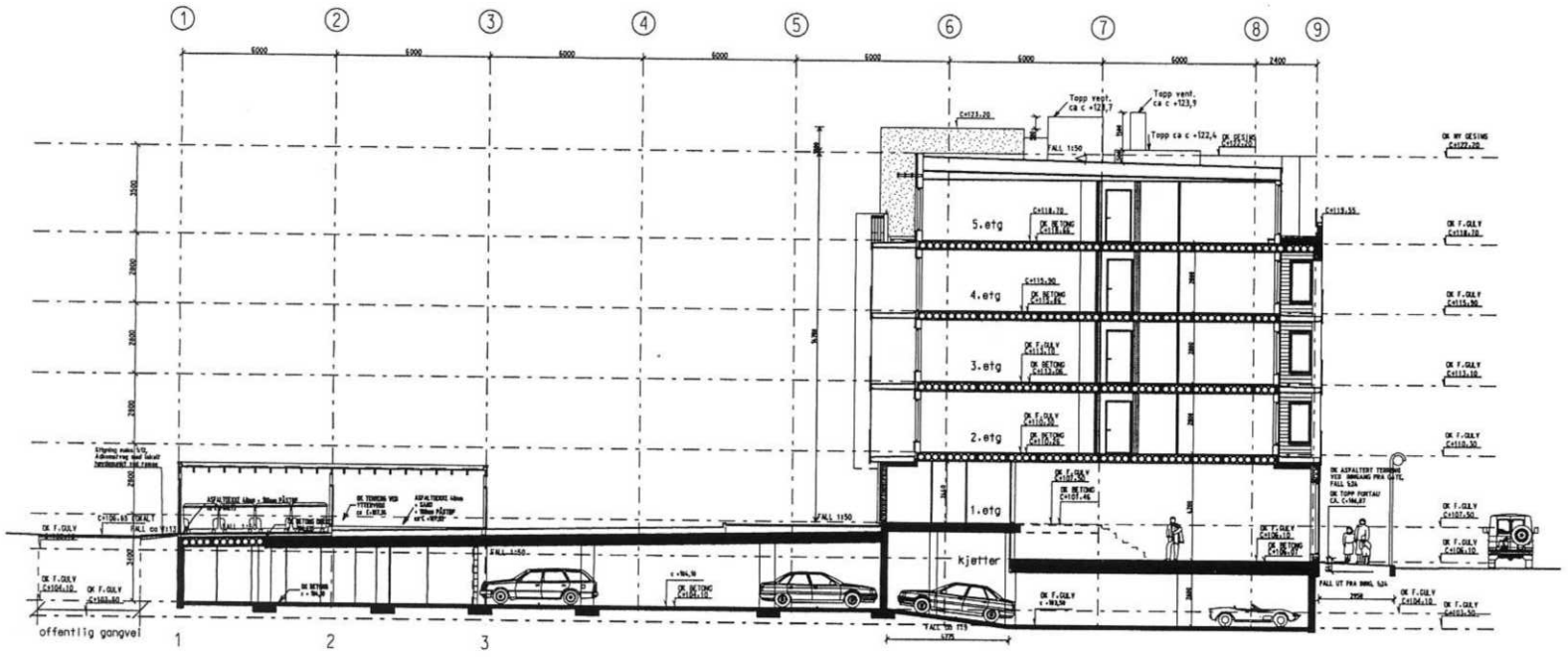
OPPDRAG NR: 10-04-0720

ARKIV NR:

SKALA: 1/100

TEGNINGS NR: K.22-321

INDEX: A



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR:	INDEX:	DIVERSE:

INDEX	DATO	TEKST	TEGN	KONTR
A	16.09.04	KONTRAKTSTEGNING	AWA	GL

SKALA: 1/100

TEGNINGS NR: K.22-321

INDEX: A

INNHOLD: SNITT B-B. TRINN 3

BYGGHERRE:
Skanska Bolig AS
Grensevn. 107
pb.274 Sentrum, 0103 Oslo, Tlf. 22 03 04 00, Fax 22 03 04 92

PROSJEKTLEDELSE:
Selmer Skanska AS, div. Bygg
ST. OLAVSG. 25, Pb. 1171, 0190 OSLO

PROSJEKT: TÆRUDPARKEN TR.3
Lillestrøm Syd

PROSJEKT NR: 10-04-0720

ARK:	DARK ARKITEKTER AS	v/ERNAR BRAATEN	DRAMMENSVEIEN 130, 0277 OSLO
R:	SELMER SKANSKA CONSTR.	v/ALMONT ØLNES	ST. OLAVSG. 25, Pb. 1171, 0190 OSLO
E:	SWB EL. ENGINEERING AS	v/YNAR BØ	SANDAKERVEIEN 24, C, 0485 OSLO
VI:	ARCHEDES & JACOBSEN AS	v/MORTEN LEVINSEN	OLAV VELSETTENS G, 0677 OSLO
RIB:	-	-	-
VENT:	-	-	-

TLF 23 13 12 00	FAX 23 13 12 01		
TLF 22 03 04 00	FAX 22 03 04 92		
TLF 22 70 40 50	FAX 22 70 40 59		
TLF 22 12 74 25	FAX 23 62 75 29		

DARK Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 WWW.DARK.NO

INNHOLD: SNITT B-B TRINN 3

TEGN. STATUS: KONTRAKTSTEGNING

OPPDRAG NR: 10-04-0720

VEDLEGG NR:

SKALA: 1/100

TEGNINGS NR: K.22-321

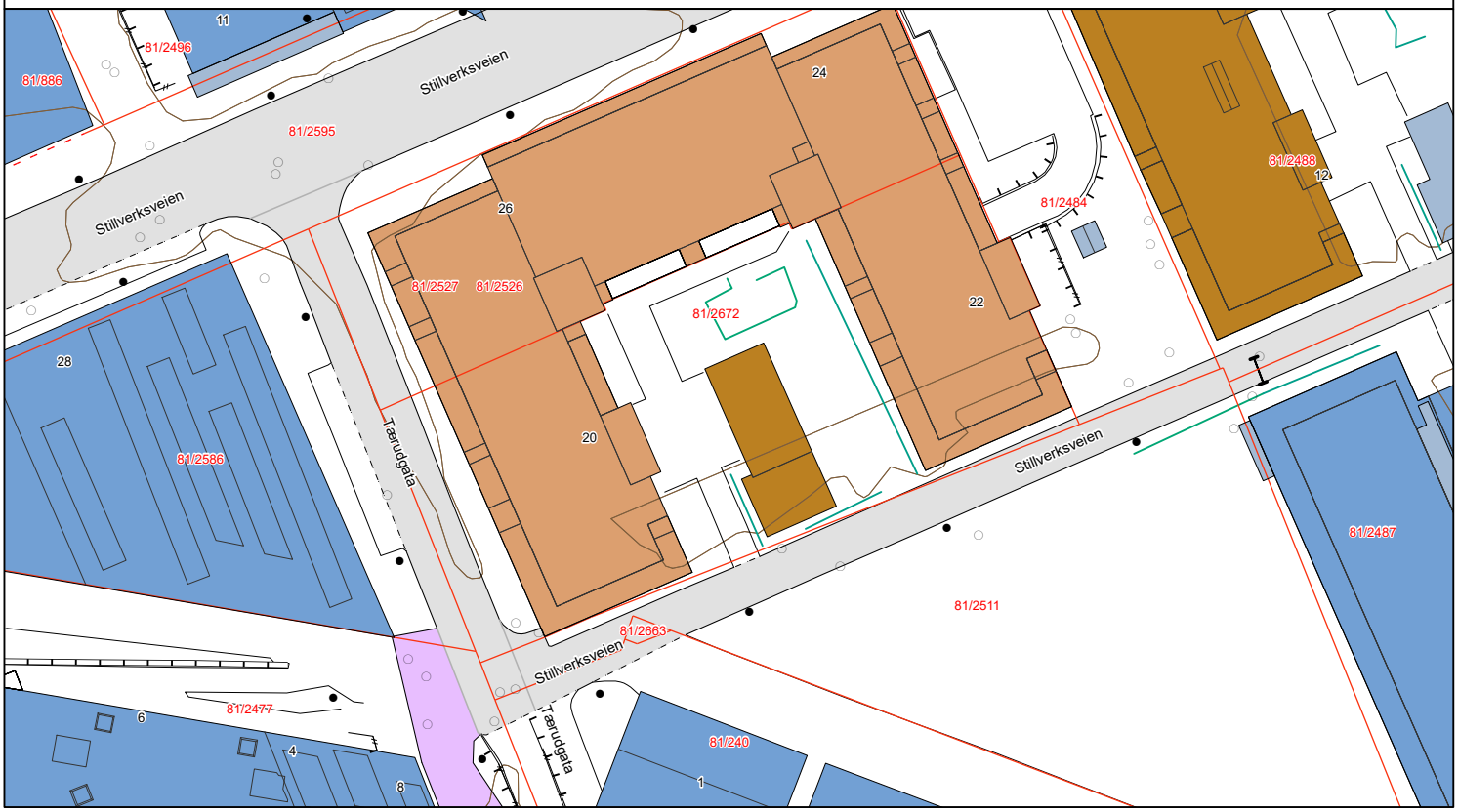
INDEX: A

Oversiktskart

Adresse: **Stillverksveien 22, 2004 Lillestrøm**
Gnr/Bnr: **3205/81/2527/0/30**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1677 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.05.2026

N



Matrikkelkart

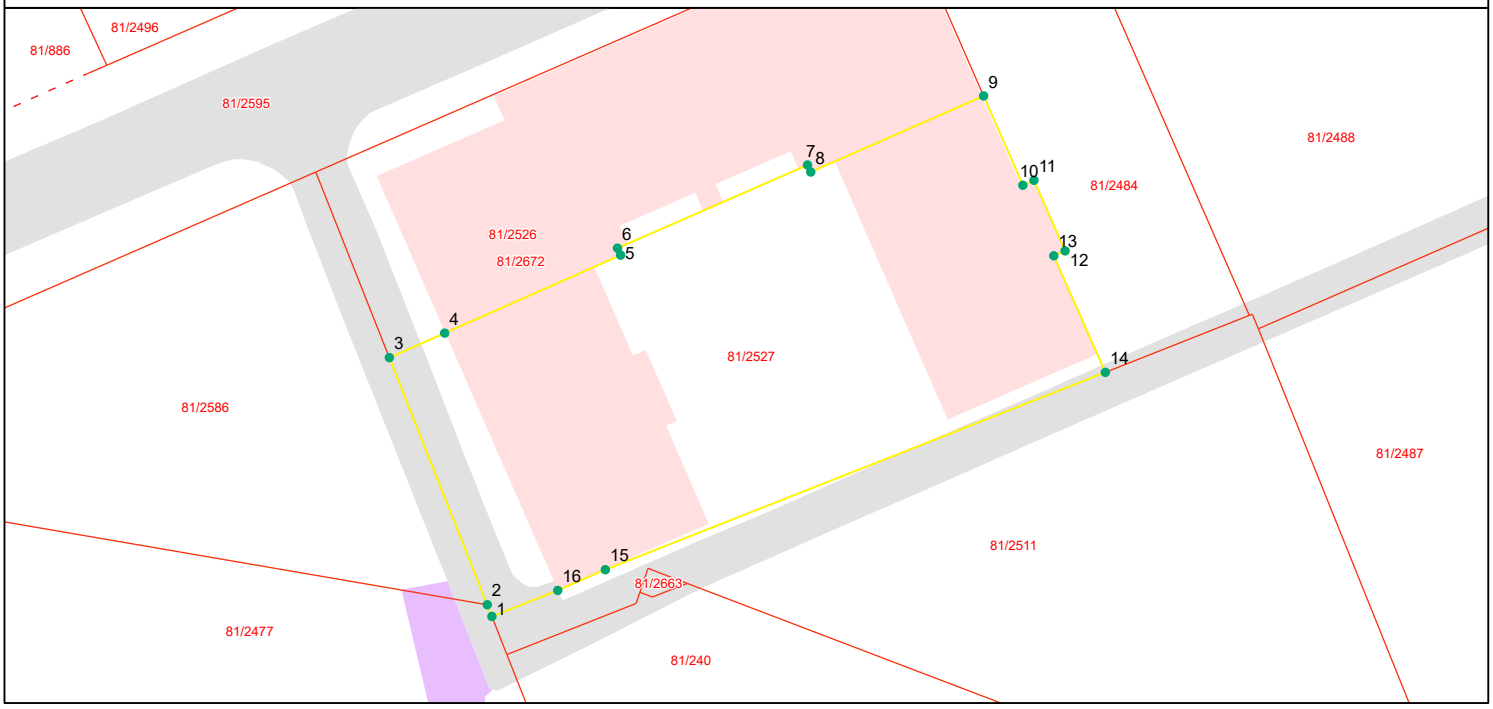
Adresse: **Stillverksveien 22, 2004 Lillestrøm**
Gnr/Bnr: **3205/81/2527/0/30**

Målestokk: 1:500
Beregnet areal: 1677 m2
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d
Leveransedato: 13.05.2026

N

Eiendomsgrenser i kartet har forskjellig nøyaktighet. I noen tilfeller vil det være påkrevd å klarlegge grensene etter matrikkelloven §17. Kommunen anbefaler tiltakshaver å klarlegge alle eiendommer med usikre grenser.

Sikre grenser i kartet: Heltrukne linjer (nøyaktighet 14 cm eller bedre). Usikre grenser i kartet: Stiplede linjer (nøyaktighet dårligere enn 14 cm).
Usikre grenser bør klarlegges av kommunens Geodatakontor, før tiltak i marginal avstand fra grensa planlegges.



Grensepunktrapport

Beregnet areal: 1677 m2
Arealmerknad:
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32, 2d

Løpen	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i	Grensepunkttype	Målemetode	Nøyaktighet i cm	Lengde	Radius
1	6647864.15	614332.25	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	1.17	0
2	6647865.24	614331.82	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	24.86	0
3	6647888.35	614322.68	Ikke spesifisert	Ukjent	Terrengmålt	10	5.65	0
4	6647890.64	614327.84	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	17.98	0
5	6647897.93	614344.26	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	0.71	0
6	6647898.58	614343.97	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	19.38	0
7	6647906.36	614361.71	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	0.72	0
8	6647905.7	614362.01	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	17.64	0
9	6647912.82	614378.15	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	9.12	0
10	6647904.47	614381.81	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	1.14	0
11	6647904.93	614382.85	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	7.21	0
12	6647898.33	614385.75	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	1.15	0
13	6647897.87	614384.7	Ikke spesifisert	Hushjørne	Terrengmålt	10	11.92	0
14	6647886.97	614389.51	Ikke spesifisert	Umerket	Terrengmålt	10	50.21	0
15	6647868.52	614342.84	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	4.85	0
16	6647866.58	614338.4	Annen terrengdetalj	Hushjørne	Terrengmålt	10	6.62	0

Lillestrøm kommune

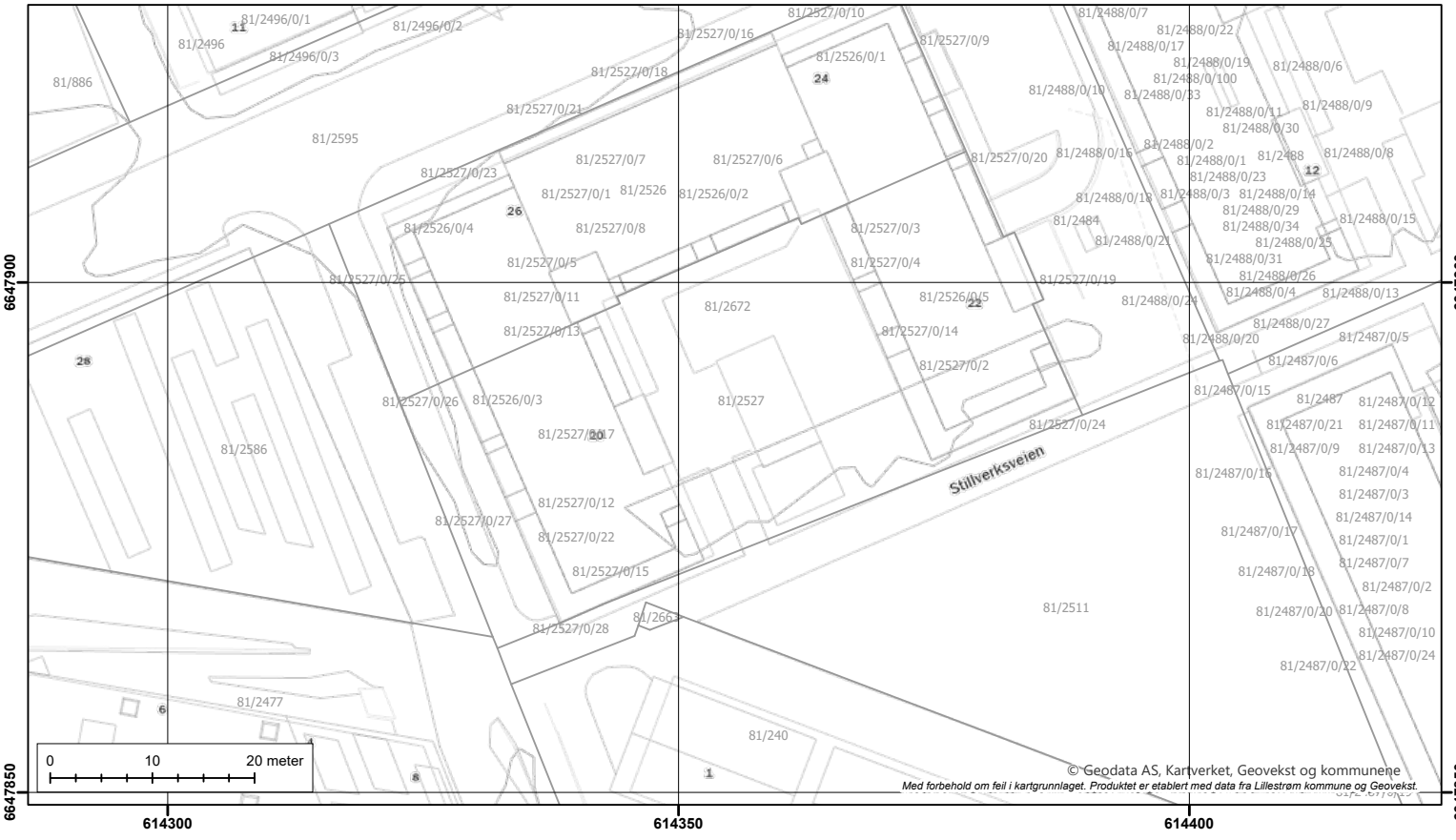
Reguleringsplanforslag over bakken 81/2527/0/30

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.05.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

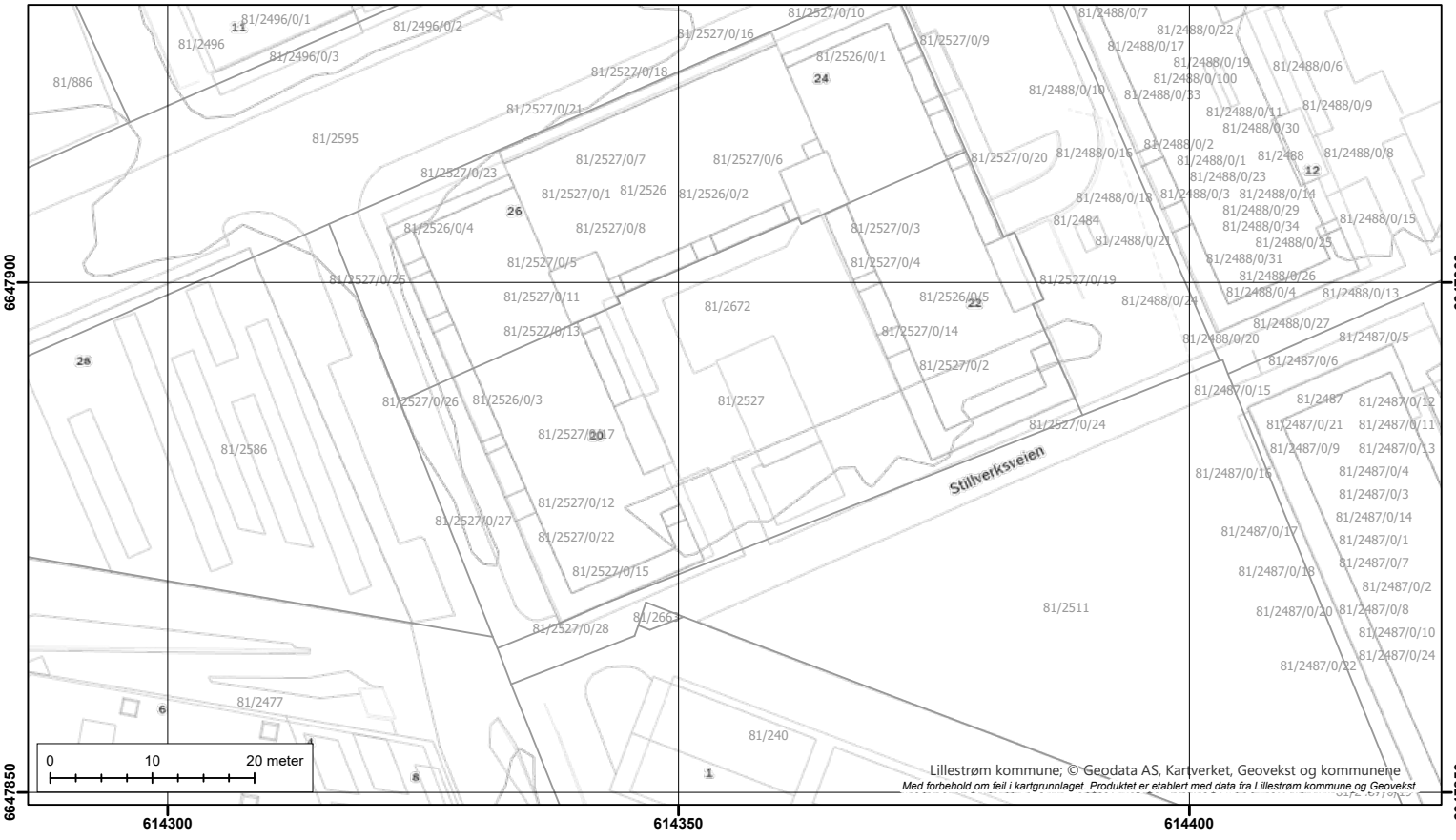
Reguleringsplan under bakken 81/2527/0/30

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

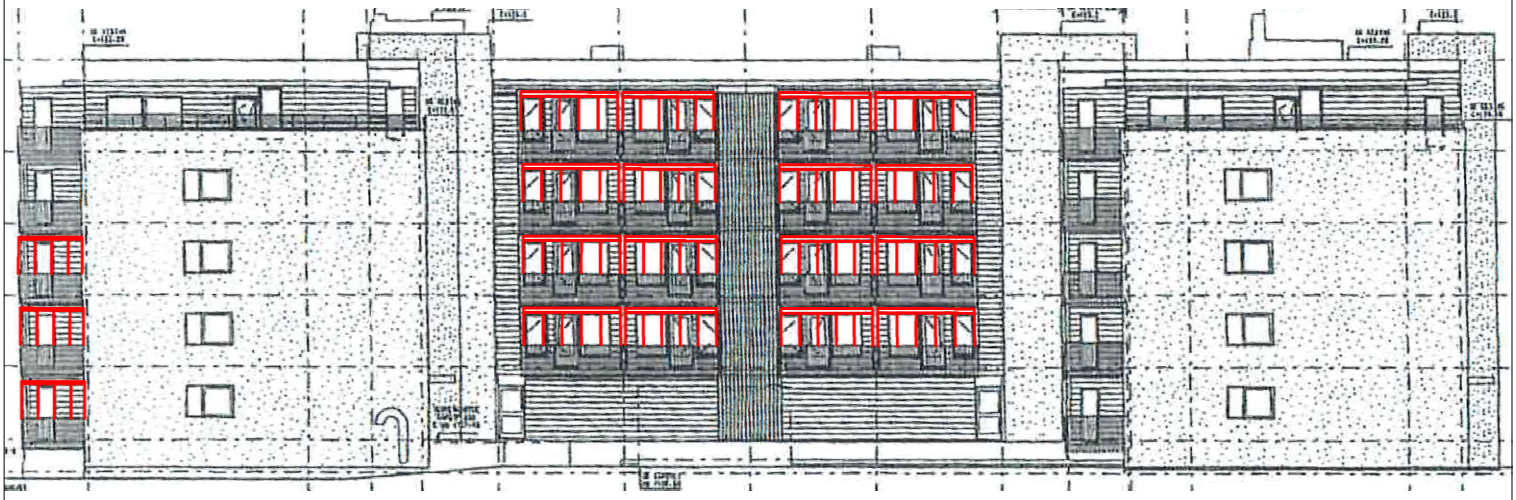
Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.05.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

E2



NB
Farge er kun for illustrasjon.
Innglassing vil utføres med grå elementer
tilpasset eksisterende bygget.
Kammene til glass panelet er festet på inne side av
eksisterende rekkverk og underside av dekk / balkong
(vises ikke i tegningen).

Vindskjerming / Innglassing av eksisterende balkonger

LUMON

Tittel: Samlet Stillverksveien 20 - 22
Adresse: Stillverksveien 20 - 22 - illustrasjon
Kommune: Skedsmo
Gnr: 51 Bnr: 252/246/4/0 Fnr: 0 Snr: 0
Enkeltplaner
Dato: 25.10.2017
Tegn:
Prosjekt: 117774
Tegn.nr: 117774

Lillestrøm kommune

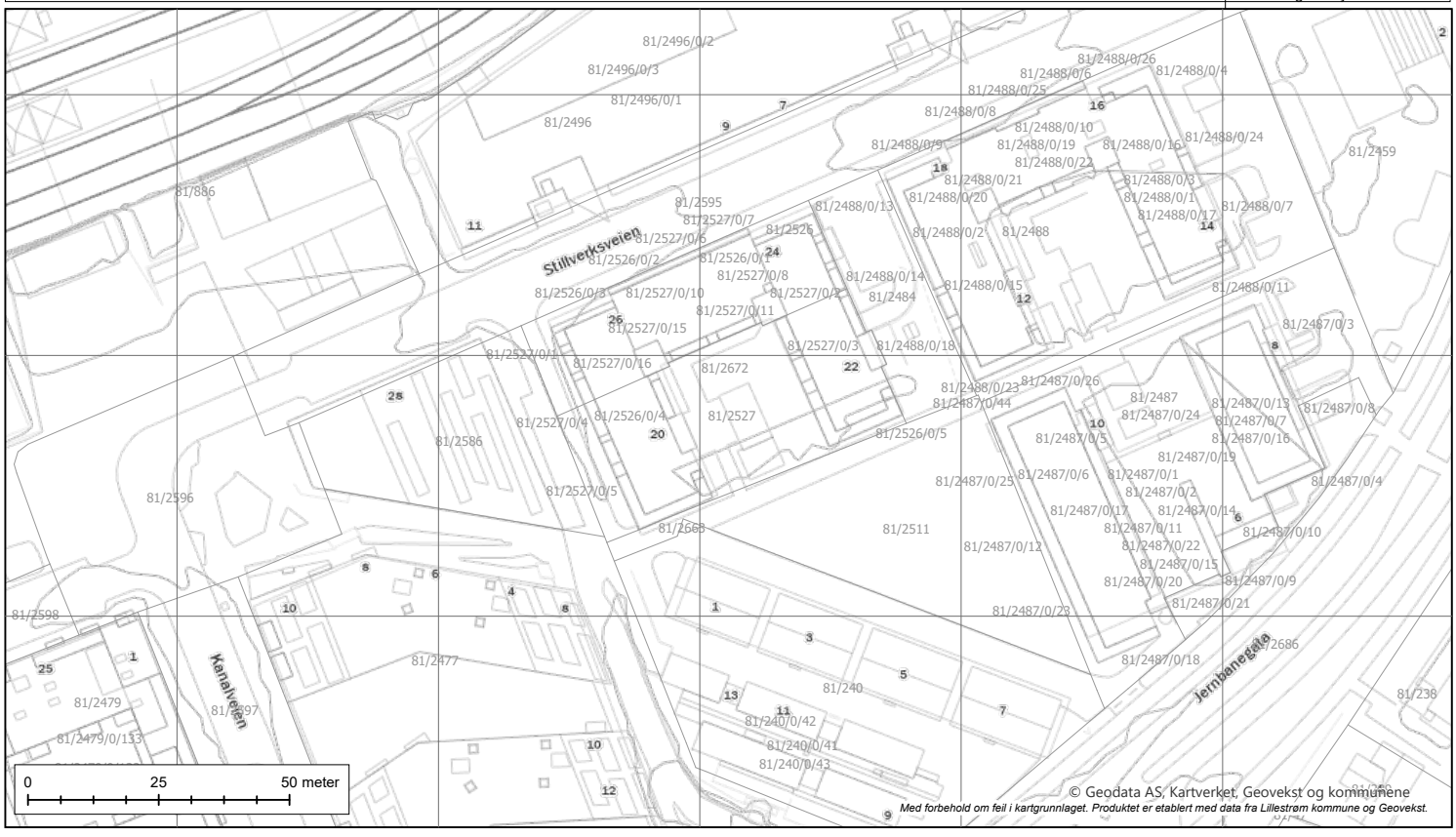
Kommunedelplan 81/2527/0/30

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.05.2026

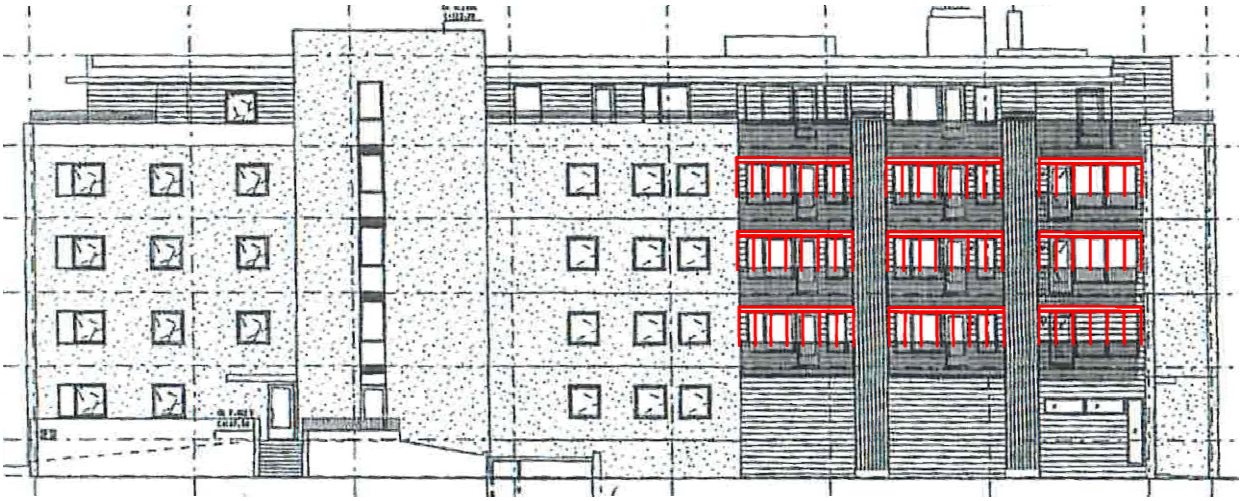
Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



6647950
6647900
6647850

614250
614300
614350
614400
614450

E4



NB
Farge er kun for illustrasjon.
Innglassing vil utføres med grå eloxerte profiler tilpasset eksisterende bygget.
Kamrene til glass panelet er festet på innsiden av eksisterende rekkverk og underside av dekk / balkong. Evt. avvik fra dette vil bli vist.

Vindskjerming / Innglassing av eksisterende balkonger

LUMON

Tittel: Samlet Stillverksveien 20 - 22

Adresse: Stillverksveien 20 - 22 - illustrasjon

Kunde: Skedsmo

Gnr: 51 Bnr: 252/746/0/0 1 : 100

Endret dato:

Dato: 25.10.2017

Tegn:

Prosjekt: 117774

Tegn.nr: 117774

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR JERNBANETOMTA - FELT 1, GNR/BNR 81/2477, LILLESTRØM

§ 1. AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet datert 14.02.2006, sist oppdatert 02.03.2006.

§ 2. FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

Byggeområde Sone A-	forretning/ kontor/ bolig
Byggeområde Sone B-	forretning/kontor/bolig
Offentlig trafikkområder-	fortau
Fellesområder-	felles avkjørsel

§ 3. BYGGEOMRÅDE FOR SONE A OG SONE B

3.1 I Området skal det oppføres forretning /kontor/ bolig.
Det skal være forretning/kontor i første etasje i hele området. I fløyen langs Jernbanegata skal det være kontor også i 2. etasje. Mot Jernbanetorget/Stillverksveien skal det være forretning/kontor i 2. etasje også.
I sone B skal det være kontor i minimum 2. – 4. etasje.
Etasjehøyden skal tilpasses forretning/kontor i nevnte soner, samt hele 1. og 2. etasje i hele byggearealet.
I øvrige etasjer tillates bolig.

Mindre deler av første etasje kan benyttes til parkering, men skal ikke eksponeres direkte til fasader.
I boligdelen skal minst 50 % av leilighetene være 3- roms eller større.

3.2 Høyde

Sone A

Skal bebygd med 4 + tilbaketrukket 5. etasje.
Tillatt maksimal gesimshøyde for fjerde etasje er 15,0 m, og 17,5 m for tilbaketrukket femte etasje.
Femte etasje skal ha en tilbaketrekning på minst 2,5 m.

Sone B

Skal bebygd med maks 8 etasjer. Tillatt maksimal gesimshøyde er 26,5 m over gateplan.

3.3 Utnyttelse

Tillatt bebygd areal %- BYA=100% innenfor angitte byggegrenser/- linjer.

3.4 Fellesareal

Et indre gårdsrom over forretningsetasje skal opparbeides til et felles uteoppholdsareal for boligdelen.
Uteoppholdsarealer skal anlegges iht kommunens bygningsvedtekter.

3.5 Bygningene skal utformes med flate tak. Ingen tekniske installasjoner, heis eller andre oppbygg, tillates oppført med større høyde enn 0,8 m over takets gesimshøyde og skal plasseres minimum 5,0 m inn på takflaten.

3.6 Bygningene skal koordinatbestemmes av kommunen før byggemeldingen utarbeides og godkjennes.

3.7 Bebyggelsesplan
Kommunen kan kreve bebyggelsesplan dersom det ved rammesøknaden har vesentlige avvik i forhold til "Planbeskrivelse", datert den 06.02.06, sist oppdatert den 17.02.06.

4. UTFORMING

4.1 Fasadene mot gatene behandles med spesiell omtanke til en rytme og skala som kan stå i forhold til det småbypreget Lillestrøm har.
Bebyggelses fasade mot Kanalveien i Sone A skal brytes og deles i to volumer, i samsvar med bebyggelsesvolum og fasadelengde på andre bebyggelser i sentrum.
Vertikal aksentuering i Sone B kan oppnås med maks tillatt etasje og gesimshøyde angitt i § 3.2 og på plankartet, i maks 2/3 av sin fasadebredde mot rundkjøringa.
Aksentuerte volumer mot rundkjøringa skal være innglasset i sin fulle høyde.
Mindre utspring og inntrukne deler i fasaden kan tillates for å skape rytme og variasjon.
Det tillates utspring av balkonger på inntil 1.0m.

4.2 Kommunen krever spesiell behandling av fasadeutforming i det faste utvalg for plansaker.

4.3 Næringslokaler som ligger ut mot gater, skal henvende seg til disse ved at det skal være vinduer i fasadene, og at det ikke skal være tillatt å tildekke vinduene.

4.4 Utomhusplanen skal vise fellesarealer, beplantning, gangveier, uteoppholdsarealer, arealer for lek, adkomst- og parkeringsarealer, plan for drenasje og bortledning av overvann, samt områder for avfallshåndtering inkl. avfallskomprimator.
Lekeplass og annet uteareal skal være sikret mot forurensning, trafikk og annen helsefare, samt gi mulighet for samhandling mellom ulike alders og sosiale grupper.
Uteoppholdsarealer skal anlegges iht kommunens vedtekter.

4.5 Ved innsendelse av rammesøknad skal det fremlegges tegninger/fotomontasje og datamodell som synliggjør samspillet med omgivelsene. Rammesøknad forelegges HUT/det faste utvalg for plansaker til behandling

§ 5. TRAFIKKOMRÅDER

5.1 Felles avkjørsel er angitt på plankartet og gjelder for eiendommene gnr 81 bnr 2477 og gnr 81 bnr 240.
Adkomst til byggeområdet på eiendommen gnr 81 bnr 2477 og felles parkering i 1. etasje og kjeller er planlagt fra Kanalveien og Tærudgata, og angitt med pil på plankartet.
Skravert del av byggeområdet mot Tærudgata og Stillverksveien tillates brukt som en del av offentlig fortau- og gangs areal i 5 m bredde, og tillates overbygget fra 2. etasje og oppover.

5.2 Parkering skal hovedsakelig være i felles parkeringskjeller, og kun delvis på gateplan på den sør- øst del av tomta. Parkeringskapasitet beregnes i samsvar med gjeldende kommunens parkeringsvedtekter.

5.3 Kjøreadkomst tillattes fra Kanalveien og Tærudgata, via felles adkomst. Kjøreadkomst fra og til Stillverksveien og Jernbanegata er ikke tillatt.

§ 6. MILJØBESTEMMELSER

6.1 Kommunen kan nedlegge forbud mot virksomhet som er forurensende, støyende eller på annen måte til sjenanse for omgivelsene. Utelagring er ikke tillatt..

6.2 Vegtrafikk- og jernbanestøy må ikke overskride Miljøverndepartementets rundskriv T-1442, Teknisk forskrift NS 8175 og 8176.
For bebyggelse som er utsatt for høyre nivå enn fastsatt, skal fasader og vinduer lydisoleres i samsvar med kravene. Tilfredsstillende inneklima må sikres, kfr. Statens Helsetilsyn rundskriv IK-3991: "Normer for inneluftkvalitet" eller senere vedtatte forskrifter eller retningslinjer.

6.3 Ved rammesøknad skal det gjøres spesielt rede for hvordan tilgjengelighet for orienterings- og bevegelseshemmede er løst, det vises til TEK, kap. X.
Heis tilpasses båre-/syketransport.

6.4 Reguleringsområdet er omfattet av konsesjonsområdet til Nedre Romerike Fjernvarme AS. Bygninger som ligger innenfor området, må tilknyttes fjernvarmeanlegget. Ved utarbeidelse av rammesøknad skal tilrettelegges alle nødvendige planmessige forutsetninger for etablering av fjernvarme/vannbåren varme for videre detaljprosjektering og gjennomføring.

6.5 Til renovasjon skal det benyttes avfallssug iht. § 10 i "Renovasjonsforskrifter for Skedsmo kommune".

6.6 Vareleveranse skal ikke skje fra offentlige gater og/eller plasser. Ved prosjektering av anlegg for varelevering, legges "Håndbok 250" fra Statens vegvesen til grunn.

§ 7. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

7.1 Fortau med beplantning langs gate skal være ferdig opparbeidet iht gatebruksplan/ formingsprogram for Lillestrøm, før brukstillatelse kan gis.

7.2 Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig før brukstillatelse kan gis.
Støybeskyttelsestiltakenes effekt skal dokumenteres ved etterkontroll når bygningen/ virksomheten er tatt i ordinær bruk.

7.3 Uteområdene skal være ferdig opparbeidet samtidig med ferdigstillelsen av bebyggelsen.

Skedsmo kommune,
Planavdelingen, den 17.02.2006
Sist oppdatert den 15.05.2006

Vedtatt den 13 / 09 20 06
Skedsmo kommunestyre, sak 67
Birgit Larsen
Plansjef

HUSORDENSREGLER FOR TÆRUD GARASJESAMEIE

1. Målsetning

Ordensreglene har til hensikt å skape gode og trygge forhold knyttet til bruk av garasjen og bodene samt å verne eiendom, anlegg og fellesutstyr.

2. Bruk av parkeringsplasser og bodområder

I garasjen er det kun bilen, eller tilhenger samt bilens/tilhengerens naturlige tilbehør, som skal anbringes på tildelte parkeringsplass, jfr. brannforskrifter. Med naturlig tilbehør menes takgrind/skistativ/sykkelstativ og et sett dekk. Det er ikke tillatt å oppbevare/parkere biler, motorsykler/mopeder, sykler mm utenfor oppmerkede plasser. Biler og gjenstander som utgjør fare eller virker skjemmende, kan kreves fjernet.

Det er ikke tillatt å utføre utvendig bilvask, bilreparasjoner, større vedlikehold eller brannfarlig arbeid i kjellergarasje.

Det er forbudt å lagre brannfarlige varer i garasje og boder.

Alle skal bidra til å holde det ryddig i garasjen og bodarealet, og uoppfordret fjerne søppel. Etter anmodning fra styret eller vaktmester skal parkeringsplass tømmes i forbindelse med hovedrengjøring som normalt er 2 ganger per år.

Unødvendig opphold eller lek i kjellergarasje er forbudt. Det er ikke tillatt å slippe inn ukjente personer i garasjen og bodarealet.

3. Røyking forbudt

Det er forbudt å røyke i garasje, boder og annet innvendig fellesareal.

4. Utleie/utlån

En parkeringsplass i garasjen kan leies eller lånes ut til sameiere i henhold til reglene gitt i vedtektene til Tærud Garasjesameie.

Ved utleie av parkeringsplasser, er det utleiers ansvar at leietaker overholder ordensreglene. Ordensregler signert av begge parter skal følge alle utleiekontrakter som vedlegg. Utleier er ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiet eller sameieres eiendom i garasjen.

Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre.

5. Klager – brudd på ordensreglene

Klager ovenfor seksjonseier/beboer som bryter ordensreglene, eller ved annen sjenerende opptreden, skal meldes skriftlig til styret, som har myndighet til å treffe nærmere forføyninger.

6. Endring av ordensregler

Endringer av ordensregler kan besluttes i sameiermøte med simpelt flertall.

7. Håndhevelse og dispensasjon

Styret er gitt fullmakt til å håndheve disse ordensreglene av sameiermøte.

Styret kan gi dispensasjon fra disse ordensreglene.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1284

SAMEIET STILLVERKSVEIEN 20 OG 22

Velkommen til årsmøte i SAMEIET STILLVERKSVEIEN 20 OG 22

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 4. mai kl. 09:00 og lukker 7. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1284

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Analog stemmeseddel

Ved bruk av analog stemmeseddel leveres denne i styreleders postkasse innen fristen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av revisor
7. Forslag: Digitalt adgangssystem for hovedinngangsdører
8. Valg av valgkomité
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET STILLVERKSVEIEN 20 OG 22

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Caroline Tyrén i OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kåre-Bjørn Weigård og Randi Wangen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1284 - Kommentarer årsregnskap 2025 og budsjett.pdf
2. 1284 - Årsregnskap 2025.pdf
3. 1284_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 47 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 47 000

Sak 6

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Viser til vedlagte informasjonsbrev fra EY Norge (Ernst & Young).

Styrets innstilling

Styret tar orienteringen om overdragelsen fra EY til Cedra til etterretning, og legger til grunn at kontinuiteten ivaretas. Styret støtter at valg av revisor gjennomføres på ordinært årsmøte i tråd med vedlagt forslag.

Forslag til vedtak

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.- Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Vedlegg

4. Informasjonsbrev fra Ernst & Young AS.pdf

Sak 7

Forslag: Digitalt adgangssystem for hovedinngangsdører

Forslag fremmet av:
Einar Bakke

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme forslag om å utrede installering av et digitalt adgangssystem for hovedinngangsdørene i sameiet.

Forslaget gjelder primært hovedinngangene til oppgangene, og ikke alle dører i sameiet. Andre dører, som for eksempel kjellerdører, tekniske rom og lignende, kan fortsatt benytte dagens nøkkelsystem. Dette vil bidra til å begrense kostnadene, samtidig som man får nytte av et mer moderne adgangssystem der det er mest relevant.

I dag er adgang til oppgangene basert på fysiske nøkler. Flere moderne løsninger gjør det mulig å benytte digitale nøkler via mobiltelefon, noe som kan gi økt brukervennlighet, bedre sikkerhet og enklere administrasjon.

Et eksempel på en slik løsning er OBOS sin mobilnøkkel:
https://www.obos.no/styrearbeid/eiendomsforvaltning/mobilnokkel

Denne typen systemer gjør det mulig å låse seg inn i oppgangen ved hjelp av mobiltelefon, uten behov for fysisk nøkkel eller brikke. Systemene kan i kombinasjon med digitale dørlåser til leilighetene (for eksempel Yale Doorman eller lignende) gjøre det enklere å gi midlertidig adgang til gjester, håndverkere, renhold eller andre som trenger tilgang. Kostnaden for digitale låser til leiligheten er noe beboerne selv kan bestemme og bekoste. Finnes det muligheter for å levere kombinerte løsninger, må beboerne løse ekstra kostnader til sin dør selv.

Digitale adgangssystemer kan også gi andre fordeler, som for eksempel:

- enklere administrasjon av adgang (ingen eller redusert behov for å kopiere nøkler)
- mulighet for midlertidige digitale nøkler
- bedre oversikt og sikkerhet
- redusert kostnad ved tapte nøkler

Dersom en full mobilbasert løsning ikke anses hensiktsmessig, kan det også vurderes enklere alternativer, som for eksempel et kodepanel ved inngangsdørene.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret innhente tilbud på digitale adgangssystemer for hovedinngangsdørene i sameiet. Når kostnader og aktuelle løsninger er avklart, legges saken frem for beboerne til beslutning gjennom en digital avstemning eller et ekstraordinært sameiermøte.

Sak 8

Valg av valgkomité

Styret innstiller følgende til valgkomitéen for 1 år:

- Anne Mari Sahlberg Stillverksveien 22 til 2027
- Randi Wangen (ny) Stillverksveien 20 til 2027

Roller og kandidater

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

- Anne Mari Sahlberg
  Gjenvalg
- Randi Wangen
  Ny

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling i sameiet Stillverksveien 20 og 22 fra 2026:

- Styreleder Pål Branderud Stillverksveien 22 til 2028
- Styremedlem Svein Nysether Stillverksveien 20 til 2028
- Styremedlem Morten Hovland Stillverksveien 20 til 2027 (ikke på valg)
- Styremedlem Tore André Strand Stillverksveien 22 til 2028
- Styremedlem Odd Wilhelm Sahlberg Stillverksveien 22 til 2028
- Varamedlem Theodor Alexander Holme Stillverksveien 22 til 2027
- Varamedlem Frode Lian Stillverksveien 22 til 2027

Med hilsen valgkomiteen:

Anne Mari Sahlberg Stillverksveien 22 til 2027
Randi Wangen (ny) Stillverksveien 20 til 2027

Roller og kandidater

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

- Pål Branderud
  Gjenvalg

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Odd Wilhelm Sahlberg
  Gjenvalg
- Svein Nysether
  Gjenvalg
- Tore André Strand
  Gjenvalg

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

- Frode Lian
  Gjenvalg
- Theodor Alexander Holme
  Gjenvalg

Styrets årsrapport

Administrasjon

Siden forrige årsmøte har styret gjennomført fire styremøter. Noen av møtene har blitt holdt digitalt, mens andre har vært gjennomført fysisk.

Mellom møtene har styret hatt løpende dialog for å følge opp saker som har oppstått underveis, slik at ting kan løses fortløpende uten å måtte vente til neste møte.

Kommunikasjon

Styret har i hovedsak brukt Vibbo til å informere og kommunisere med sameierne. Det er lagt ut 12 informasjonsinnlegg siden forrige årsmøte.

I tillegg har vi hatt direkte kontakt med flere beboere via telefon og meldinger på Vibbo – noe vi setter stor pris på, da det gir god dialog og raskere oppfølging av saker.

Vi har også vært i jevnlig kontakt med ROAF, blant annet i forbindelse med manglende tømming av avfall.

Videre har vi hatt en del oppfølging med Toma (vaktmestertjenester), spesielt knyttet til snørydding og arbeid som ikke har blitt utført som avtalt.

Vedlikeholdsarbeid og øvrige tiltak

Styret har reforhandlet avtalen for TV og internett med Tekia.

Det er gjennomført reparasjon av to hull i takpappen på byggets tak.

Vi har også fått på plass nye løsninger for avfallssortering, med egne beholdere for matavfall og glass/metall i søppelskuret, i tråd med nye krav fra kommunen.

Styret har sørget for at sameiet nå får Norgespris på strøm.

I tillegg er det utbedret en lekkasje mellom en terrasse i femte etasje og en terrasse i etasjen under.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 209 524.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 3 % økning av de ordinære felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET STILLVERKSVEIEN 20 OG 22
ORG.NR. 990363587, KLIENTNR. 1284

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 093 616	1 973 628	2 093 490	2 095 033
Andre inntekter		0	19 096	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 093 616**	**1 992 724**	**2 093 490**	**2 095 033**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 627	-6 345	-7 000	-7 000
Styrehonorar	4	-47 000	-45 000	-47 000	-47 000
Revisjonshonorar	5	-7 236	-6 834	-7 000	-7 210
Forretningsførerhonorar		-66 670	-64 105	-68 000	-71 060
Konsulenthonorar		-5 515	-12 652	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	6	-383 231	-254 010	-181 000	-183 580
Forsikringer		-283 052	-109 641	-154 000	-172 480
Kommunale avgifter		-380 184	-346 657	-414 000	-455 400
Energi/fyring	7	-307 416	-332 416	-410 000	-410 000
TV-anlegg/bredbånd		-200 337	-203 276	-218 000	-182 000
Andre driftskostnader	8	-265 735	-259 575	-277 000	-279 670
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 953 005**	**-1 640 509**	**-1 798 000**	**-1 830 400**
DRIFTSRESULTAT		**140 611**	**352 215**	**295 490**	**264 633**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	1 243	674	0	0
Finanskostnader	10	-4 000	-12 877	-15 000	-15 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 757**	**-12 203**	**-15 000**	**-15 000**
ÅRSRESULTAT		**137 855**	**340 012**	**280 490**	**249 633**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		0	268 343		
Til opptjent egenkapital:		137 855	71 669		

SAMEIET STILLVERKSVEIEN 20 OG 22
ORG.NR. 990363587, KLIENTNR. 1284

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		25 983	0
Forskuddsbetalte kostnader		46 905	52 140
Andre kortsiktige fordringer	11	50 736	0
Driftskonto OBOS-banken		166 172	126 007
Sparekonto OBOS-banken		0	0
SUM OMLØPSMIDLER		**289 796**	**178 147**
SUM EIENDELER		**289 796**	**178 147**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		209 524	71 669
SUM EGENKAPITAL		**209 524**	**71 669**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		32 364	28 661
Leverandørgjeld		47 908	77 817
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 200 000)		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**80 272**	**106 478**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**289 796**	**178 147**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lillestrøm, 17.03.2026
Styret i Sameiet Stillverksveien 20 Og 22

Pål Branderud /s/ Tore André Strand /s/ Morten Hovland /s/

Odd Wilhelm Sahlberg /s/ Svein Nysether /s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 875 648
TV/Internett	217 968
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 093 616**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-6 627
SUM PERSONALKOSTNADER	**-6 627**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-47 000
SUM STYREHONORAR	**-47 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-5 226

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 236
SUM REVISJONSHONORAR	**-7 236**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-50 783
Drift/vedlikehold VVS	-7 533
Drift/vedlikehold elektro	-74 251
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-114 293
Drift/vedlikehold heisanlegg	-88 580
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 281
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-7 605
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-2 904
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-383 231**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-76 136
Fjernvarme	-231 280
SUM ENERGI / FYRING	**-307 416**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-44 916
Annet driftsmateriale	-1 590
Vaktmestertjenester	-41 728
Renhold ved firmaer	-123 944
Snørydding	-26 731
Gressklipping	-17 253
Andre driftskostnader	-856
Trykksaker	-86
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 226
Andre kontorkostnader	-379
Porto	-50
Bank- og kortgebyr	-2 974
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-265 735**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	712
Andre renteinntekter	531
SUM FINANSINNTEKTER	**1 243**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-3 000
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 000**

NOTE 11
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Forsikring til Tærud Garasjesameie, viderefakturert i 2026	50 736
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**50 736**

Shape the future with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Sameiet Stillverksveien 20 og 22

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Stillverksveien 20 og 22 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: Q4CUN-CHPUM-NBII6-BT3XI-FBF30-5GJCY

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Shape the future
with confidence

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

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

Bodø, 23. Mars 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: Q4CUN-CHPUM-NBII6-BT3XI-FBF30-5GJCY

A member firm of Ernst & Young Global Limited

PENNEO

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

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

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor
På vegne av: ERNST & YOUNG AS
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932
IP: 147.161.xxx.xxx
2026-03-23 21:56:18 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: Q4CUN-CHPUM-NBIl6-BT3XI-FBF30-5GJCY

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

EY Norge har inngått en avtale med Cedra som innebærer en endring i deler av virksomheten som betjener små og mellomstore bedrifter (SMB).

EY Norge selger ut deler av virksomheten til revisjons -og rådgivningsselskapet Cedra. Kontorene i Bodø og Ålesund som reviderer flere borettslag og sameier for OBOS er en del av denne avtalen. Avtalen mellom EY og Cedra er planlagt gjennomført 30. juni 2026. Det er opprettet et datterselskap av EY med navn TC Newco Norway IV AS, som ved gjennomføring av transaksjonen overdras til Cedra.

Vår høyeste prioritet er kontinuitet og trygghet for våre kunder og ansatte. Sameiene og Borettslagene som vi reviderer for OBOS vil fortsatt møte de samme menneskene og få de samme tjenestene og vilkår som tidligere. Vi vil tilrettelegge for at gjennomføringen av valg av revisor skal kunne skje så smidig som mulig og at valget gjøres på det ordinære årsmøtet/ordinær generalforsamling.

Standard tekst til protokoll for årsmøte/generalforsamling er utarbeidet i vedlegg

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 4.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 7.05.26
Selskapsnummer: 1284 **Selskapsnavn:** SAMEIET STILLVERKSVEIEN 20 OG 22

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Caroline Tyrén i OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Kåre-Bjørn Weigård og Randi Wangen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 47 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av revisor

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag: Digitalt adgangssystem for hovedinngangsdører

Årsmøtet ber styret innhente tilbud på digitale adgangssystemer for hovedinngangsdørene i sameiet. Når kostnader og aktuelle løsninger er avklart, legges saken frem for beboerne til beslutning gjennom en digital avstemning eller et ekstraordinært sameiermøte.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av valgkomité

Valgkomité (kun 2 skal velges)

☐ Anne Mari Sahlberg

☐ Randi Wangen

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Pål Branderud

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Odd Wilhelm Sahlberg
- [ ] Svein Nysether
- [ ] Tore André Strand

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Frode Lian
- [ ] Theodor Alexander Holme

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

E3



NB
Farge er kun for illustrasjon.
Innglassing vil utføres med grå elementer tilpasset eksisterende bygget.
Kammene til glass panelet er festet på innsiden av eksisterende rekkverk og underside av dekk / balkong.
Evt. avvik fra dette skal avklares.

Vindskjerming / Innglassing av eksisterende balkonger

LUMON

Tittel: Samlet Stillverksveien 20 - 22
Emne: Stillverksveien 20 - 22 - illustrasjon
Sted: Skedsmo
Dato: 25.10.2017
Tegn:
Prosjekt: 110774
Status: SD1
Gnr: 51 Bnr: 252/746/0/0 1 : 00
Endringsnr:
110774

© Denne tegningen er beskyttet av opphavsrett

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom
81/2527/0/30

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

Tegnforklaring

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

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.05.2026



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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan over bakken 81/2527/0/30

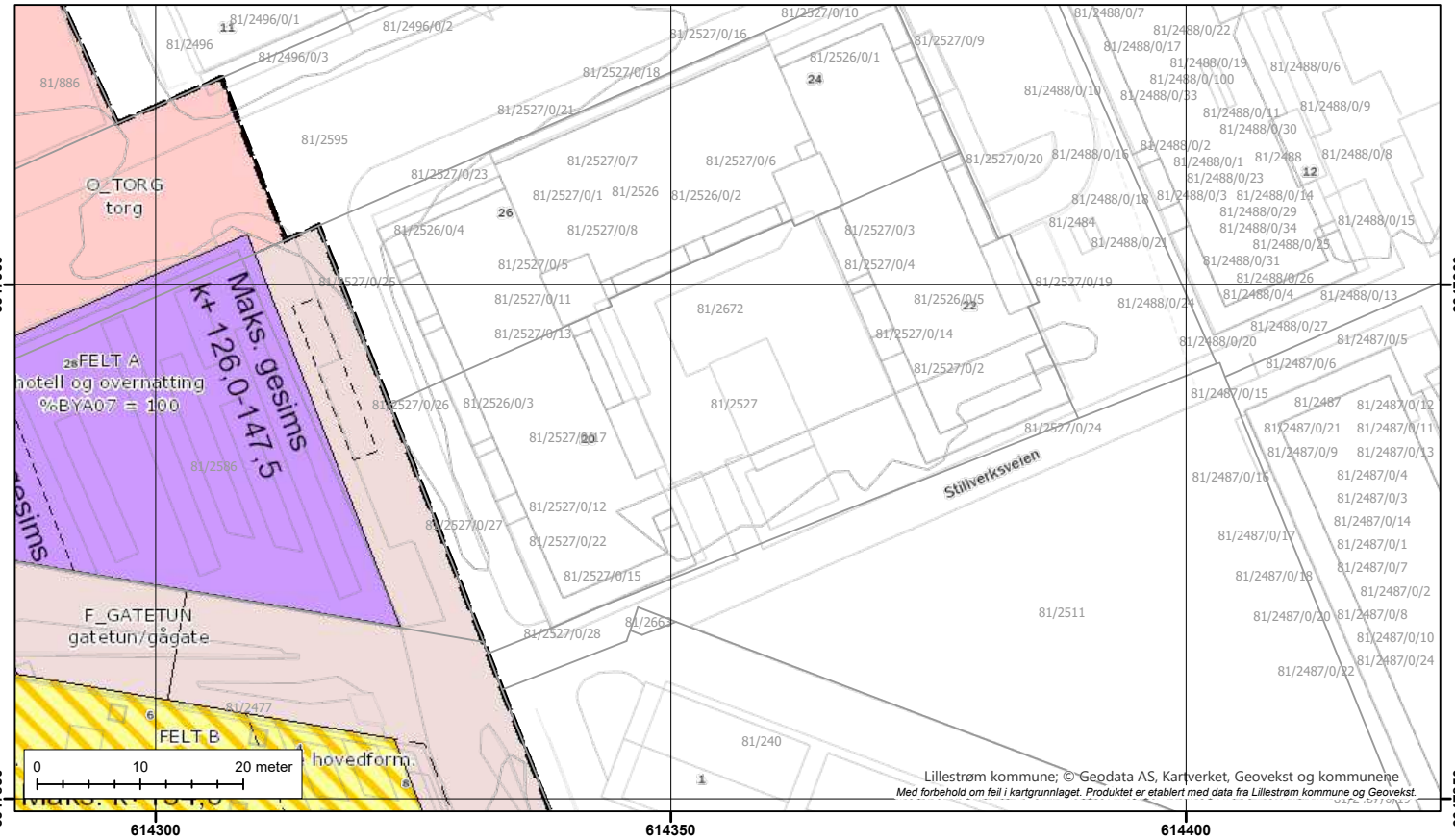
Tegnforklaring:

- 1320 - Hotell og overnatting
- 1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- RpRegulertHoydeLinje_Vn3
- 1211 - Byggegrense
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.05.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Ordre: **91451**

Eiendom: **3205-81/2527/0/30**
Stillverksveien 22
2004 Lillestrøm

Ordre 91451

Lillestrøm kommune, 13.05.2026 12:40:

Melding fra Lillestrøm kommune
Kommunale avgifter faktureres sameiet samlet via fellesavtale, vi kjenner ikke den interne kostnadsfordelingen.

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 13.05.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	2527	Festenr.	0	Seksjonsnr.	30
Hovedadresse	Stillverksveien 22								

Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har tilknytning til offentlig vann.

Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har tilknytning til offentlig avløp.

Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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

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

Lillestrøm kommune

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 bærekraftmål. Målene er videreført i langsiktig arealstrategi, vedtatt 08.09.2021, som også ligger til grunn for arealdelen.

Vedtak

Lillestrøm kommunestyre vedtok kommuneplanens arealdel 14.06.2023 i sak 76/23. Endringer etter tilleggshøring ble vedtatt i kommunestyret 24.01.2024 i sak 2/24 og 04.09.2024 i sak 140/24. Endringer i bestemmelser etter mekling ble vedtatt 02.04.2025 i sak 41/25. Kommuneplanens arealdel med plankart og bestemmelser gjelder for alle nye tiltak. Unntatt er de deler av planen som er vedtatt med innsigelse.

Endringer som ble vedtatt av kommunestyret 02.04.2025

Som følge av mekling av innsigelser utgår følgende bestemmelser:

§ 2-3.2.3

For felt SF47: Planskilt krysning for myke trafikanter over jernbanen og oppgradering av veier mot vest (Bekkedroga/Turbinveien) må være ferdigstilt før første igangsettingstillatelse til boliger. Det skal gjennomføres felles planlegging med område KF38 Sørumsand Næringspark øst og inngå i områdeplan for Sørumsand. Arealer for grønnstruktur, krysning av jernbanen og veioppgradering skal avklares i områdeplan. Planskilt krysning skal ikke komme i konflikt med fredningsområdet til UH-banen. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

§ 2-9.2.5

For felt KF38: Planskilt krysning for myke trafikanter over jernbanen og oppgradering av veier mot vest (Bekkedroga/Turbinveien) må være ferdigstilt før første igangsettingstillatelse til boliger. Det skal gjennomføres felles planlegging med område SF47 Sørumsand Næringspark vest og inngå i områdeplan for Sørumsand. Arealer for grønnstruktur, krysning av jernbanen og veioppgradering skal avklares i områdeplan. Planskilt krysning skal ikke komme i konflikt med fredningsområdet til UH-banen. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

Områder og bestemmelser vedtatt med innsigelser

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

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 friluftsformål....62
§ 6-1 Landbruks-, natur- og friluftsformål (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. Miljøsone/byggegrense langs E6, H130_2 65
§ 8-1.5 Hensynssone – sikring. Sentralrenseanlegg og vannforsyningsanlegg, H190_1 – H190_3....65
§ 8 -1.6 Hensynsone – sikring. Vannforsyningsanlegg - drikkevannsbasseng, H190_4 - H190_16....65
§ 8 -1.7 Hensynsone – sikring. Vannforsyningsanlegg - hovedledninger, H190_17....65
§ 8-1.8 Hensynssone – fare. Kvikkleire, H310 65
§ 8-1.9 Hensynssone – fare for flom i Glomma, Nitelva og Leira sør for Leirsund bru H320_1....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 Hensynsoner med særlige hensyn til naturmiljø; raviner, H560_1 – H560_121 .68
§ 8-2.4 Hensynssoner med særlig hensyn til kulturmiljø: H570_1 – H570_59.....68
§ 8-3 Hensynssoner som er båndlagt 68
§ 8-3.1 Områder båndlagt etter plan- og bygningsloven, H710_1 – H710_4, samt ved Asakskredet.....68
§ 8-3.2 Områder båndlagt etter lov om naturvern, H720_1 – H720_11 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 Enebakkneset**.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) Lørenfallet sentrum.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fremmede arter skal bekjempes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1-11.1 Skiltplan

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

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

§ 1-11.2 Plassering

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

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

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

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

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

§ 1-11.3 Utforming

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1-14.1 Støy

§ 1-14.1.1 Generelle støybestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1-14.6.3 Bekkelukking

Eksisterende bekker skal bevares så nært opptil sin naturlige form som mulig.

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

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

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

Retningslinje: Bekkelukking skal unngås også som sikringstiltak.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon:

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

Med verdifulle trær menes:

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1-16.2 Massehåndtering i reguleringsplan

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

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

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

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

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

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

§ 1-17 Vern av matjord

Jordvern skal være et hovedhensyn i all arealdisponering.

§ 1-17.1 Omdisponert areal

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

§ 1-17.2 Gjenbruk av matjord

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Punkt a – f skal vektlegges ved søknadsbehandlingen.

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

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

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

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

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

§ 1-19 Fare for urbanflom ved styrtnedbør

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

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

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

§ 1-20 Fare for flom

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

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

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

§ 1-21 Restriksjonsområder rundt Kjeller flyplass

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

§ 1-23 Plassering av nettstasjoner

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

Kapittel II Bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer
Innhold i rammeplan vann og avløp

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det skal etableres avfallsoppsamlingsløsning etter følgende norm:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

	Total MUA i m² per boenhet	**Privat** per boenhet - direkte knyttet til boligen i % av total MUA	**Privat på balkong/ takterasse** per boenhet MUA i m^2	**Fellesareal** i % av total MUA	**Andre bestemmelser** MUA i m^2
Enebolig §2-2.1.6	Minst 250	Alt	Medregnes ikke i MUA		Minst 40 % skal være sammenhengende og ha bredde minst 6 meter
Sekundærleilighet i enebolig §2-2.1.6	Minst 100	Alt	Medregnes ikke i MUA		Minst 40 % skal være sammenhengende og ha bredde minst 6 meter
Tomannsbolig §2-2.1.6	Minst 200	Alt	Medregnes ikke i MUA		Minst 40 % skal være sammenhengende og ha bredde minst 6 meter
Konsentrert småhus § 2-2.2.2	Minst 90 i indre og minst 120 i ytre sone	Minst 60 %	Maks 10 m^2 av det private uteoppholdsareal medregnes	Minst 30 % skal være felles og ligge på bakkeplan eller lokk i høyde med bakkeplan. Det skal være minst 200 m^2 felles MUA for et felt.	Minst 40 % av felles MUA skal være sammenhengende og ha bredde minst 6 meter.
Utenfor sentrumsformål – blokk § 2-1.3.6	Minst 60	Minst 15 %	Areal som oppfyller bestemmelsen medregnes	Minst 70 %	Maks 50% av felles uteoppholdsareal kan ligge på takterrasse/lokk som ikke er på bakkeplan
Sentrumsformål, toroms leilighet og større § 2-3.1.5	Minst 25	Minst 20 %	Areal som oppfyller bestemmelsen medregnes	Minst 70 %	Fellesareal kan ligge på bakkeplan,

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

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

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

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

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

Retningslinje: Det vises til Byggforskserien blad 381.301 og 381.302

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

Lekeplassen skal rammes inn av beplantning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dybden for boenheten skal være mindre enn den totale fasadebredden. Dybden for boenheten for ensidig orientert boenhet skal ikke overskride 8 meter. Dybden for boenheten for tosidig orientert boenhet skal ikke overskride 13 meter. I små, ensidig orienterte boenheter skal fasadebredde ikke være mindre enn 80 % av boenhetens dybde.

§ 2-1.12 Boligstørrelse - variasjon
Ved regulering av boligområder vektlegges variasjon av boligstørrelser i det enkelte prosjektet, i nærområdet og i del av kommunen. Målet for kommunens styring av boligstørrelse er å sikre tilgang på nødvendige boligtyper og variasjon, samt motvirke ensartede områder.

§ 2-2 Bestemmelser for boligbebyggelse

§ 2-2.1 Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse, eksisterende
I uregulerte områder for eksisterende frittliggende småhusbebyggelse gjelder følgende bestemmelser ved søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 20-1 og 20-2.

Ved innsending av delesøknad skal det dokumenteres at tomten kan bebygges med ønske kvalitet i tråd med disse bestemmelser.

§ 2-2.1.1 Frittliggende småhusbebyggelse - definisjoner
Frittliggende småhusbebyggelse består av eneboliger, eneboliger med én sekundærleilighet og tomannsboliger i henhold til boligtypologier definert i Veileder for grad av utnytting.

Sekundærleilighet er en selvstendig boenhet i samme bygning som hovedboenheten og er adskilt fra denne. Sekundærleiligheten skal ha alle hovedfunksjoner som kjøkken, oppholds/soverom og sanitærrom og egen inngang/inngang via felles entre. Sekundærleiligheten er klart mindre enn hovedboenheten og med bruksareal på minimum 30 m^2 og maksimum 60 m^2.

§ 2-2.1.2 Bebyggelse og fradeling
Hver eiendom kan bebygges og eiendom fradeles i henhold til § 1-3.1 a).

§ 2-2.1.3 Utnyttelse
Tillatt bebygd areal (BYA) for eiendommer er maksimum 24 % i indre sone og 20 % i ytre sone vist i kart i vedlegg b). Tillatt bruksareal (BRA) for eneboliger er maks 400 m^2. Tillatt BRA for tomannsboliger er maks 250 m^2 per boenhet.

Boligens maksimale gesimshøyde er 7 meter. Maksimal mønehøyde er 9 meter. Høyde måles i henhold til TEK17.

Retningslinje: BRA-grensen kommer i tillegg til BYA-begrensningen, slik at den slår inn selv om BYA-grensen ikke er nådd. Det er kun selve boligbyggets BRA som inngår i de oppgitte BRA-grensene. Dersom garasje er en del av boligbygget, inngår denne. BYA beregnes etter Veileder til grad av utnytting.

§ 2-2.1.4 Parkering
Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser per boenhet på egen tomt ved bygge- og delesøknad. For sekundærleiligheter avsettes det 1 biloppstillingsplass i tillegg.

For biloppstillingsplasser på terreng skal det avsettes minimum 18 m^2 eksklusive manøvreringsareal per biloppstillingsplass. Snu- og manøvreringsareal skal opparbeides på egen grunn.

§ 2-2.1.5 Garasjer, uthus, carporter, anneks og andre mindre frittstående bygninger
Tiltakene skal plasseres i samsvar med den til enhver tids gjeldende Vei- og gatenorm. Dette gjelder også biloppstillingsplasser på terreng. Der det på kommuneplankartet er tegnet inn byggegrenser, gjelder likevel ikke unntaksregelen i veinormen som tillater at garasjer/carporter kan plasseres nærmere veien enn kommuneplanens § 1-6.1 åpner for.

Der byggegrensen på kommuneplankartet er mindre enn seks meter fra formålsgrense, gjelder uansett veinormens krav om en minsteavstand fra formålsgrense til garasje/carport.

Tiltakene kan ikke ha en mønehøyde på mer enn 4,5 meter over overkant gulv, og kan bare oppføres med en etasje. For tiltak med pulttak/flatt tak er høyeste tillatte gesimshøyde 3,5 meter. Innredning av uthus, garasje, anneks og lignende til rom for varig opphold tillates ikke.

§ 2-2.1.6 Minste uteoppholdsareal
Minste uteoppholdsareal MUA skal dekkes i form av privat uteoppholdsareal på samme grunneiendom som boligen og i direkte tilknytning til den aktuelle boenheten. MUA skal oppfylle bestemmelsene i § 2.1.3 med underparagrafer.

§ 2-2.1.7 Overvann og klimatilpasning
Maksimalt 40 % av tomtens areal kan opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom, bebyggelsens takflater medregnet. Harde/ikke harde flater må fremkomme av utomhusplan/situasjonsplan.

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres det kommunale overvannsnettet eller føres til andres eiendom. jf. § 2-1.2.1

§ 2-2.1.8 Grøntstruktur
Kommunen kan avslå tiltak som sperrer viktige forbindelseslinjer eller bidrar til en mer fragmentert grøntstruktur.

§ 2-2.2 Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse
I områder med konsentrert småhusbebyggelse, gjelder samme bestemmelser som for områder med frittliggende småhusbebyggelse i § 2-2.1, med mindre annet er oppgitt i bestemmelsene under.

§ 2-2.2.1 Definisjoner
Konsentrert småhus: småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan.

§ 2-2.2.2 Eksisterende områder med konsentrert småhusbebyggelse
Tillatt bebygd areal (BYA) for eiendommer er maksimum 30 %. Det tillates ikke oppføring eller ombygging som medfører nye boenheter.

I områder med enhetlig karakter skal nye tiltak tilpasses bebyggelsens eksisterende utforming.

§ 2-2.2.3 Nye områder for konsentrert småhusbebyggelse
I ett og samme prosjekt skal boligstørrelsen varieres.

Ved etablering av nye områder med rekkehus, skal parkeringen skje på/i ett felles parkeringsanlegg ved områdets adkomst. Det skal også etableres parkering for sykler og el-sykler, som skal være rett ved hver enkelt bolig. Utover dette vises til § 1-12 Parkeringskrav.

§ 2-2.3 Bestemmelser for felt for boligbebyggelse

§ 2-2.3.1 Lekeplasser i nærmere angitte felt
I felt nevnt i denne bestemmelsen skal reguleringsplaner også inneholde offentlig tilgjengelige lekeplasser, jf. § 2-1.4.2, innen 300 meter fra alle boliger i alle delfelt. Før det gis brukstillatelse i feltene skal lekeplassene være etablert.

- i felt B6, B7, B8 og B11 - nærlekeplass på minimum 1,5 daa,
- i felt B21 - strøkslekeplass på minimum 5 daa,
- i felt B3 - nærlekeplass på minimum 1,5 daa. i hvert delfelt (2 stk.).

§ 2-2.3.2 Boligbebyggelse i Strømmen
Felt B1 – Grønliveien *- konsentrert småhusbebyggelse/lavblokk*.
Felt B25 – ved Stalsberg *- lavblokk / konsentrert småhusbebyggelse.*
Kulturminneinteressene ved Nordre Stalsberg skal ivaretas i framtidig detaljregulering.

§ 2-2.3.3 Boligbebyggelse på Kjeller
Samtlige felt opplistet under: konsentrert småhusbebyggelse.

Felt B7 – Del av gnr. 29 bnr. 1147. Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet skal det foreligge matjordplan og dokumentasjon på at utbyggingen tar hensyn til kulturminner.

Felt B8 – Del av gnr. 30 bnr. 1 og 161.

§ 2-2.3.4 Boligbebyggelse på Skjetten
Felt B11 - Del av gnr. 69 bnr. 261 m. fl. *- konsentrert småhusbebyggelse.*
Felt B24 og B26 *- frittliggende småhusbebyggelse.*

§ 2-2.3.5 Felt for framtidig boligbebyggelse på Skedsmokorset
Felt B20 – Fribergjordet *- konsentrert småhusbebyggelse.*
Felt B21 – Vardeåsen *- lavblokk og konsentrert småhusbebyggelse* med maksimalt 50 boenheter. Denne bestemmelsen gjelder foran reguleringsplanen.
Felt B 81– Åsenhagen (område 31) –Tilgrensende grønnstruktur skal inngå i reguleringsplan og skogen skal bevares. Før boliger i felt B81 tas i bruk skal resterende grønnstrukturformål opparbeides med økt kvalitet som lekeareal. 7 daa grønnstruktur skal kompenseres utenfor planområdet i henhold til RPR BU. Kapasitet på VA- ledningsnett må oppgraderes.
Retningslinje: Felt B81 - Konsentrert småhusbebyggelse – maksimalt 20 boenheter.

§ 2-2.3.6 Felt for framtidig boligbebyggelse på Frogner
B 20 Hval Nordre *– konsentrert småhusbebyggelse*
Før førstegangsbehandling av reguleringsplaner innenfor Hval nordre, skal reguleringsplan for ny jernbanestasjon være vedtatt, eller det må være besluttet at Frogner stasjon ikke skal

flyttes. Før utbygging av Hval Nordre skal det etableres gang- og sykkelvei langs Haldenveien. Undergang ved hovedbanen skal oppgraderes til å ha universell utforming.

B 75 - Utvidelse av Kirkebakken *– konsentrert småhusbebyggelse.*
Før brukstillatelse gis skal fortau langs Kirkeveien være opparbeidet langs planområdet. Skråningen sør for området skal beplantes med trær for å ivareta hensyn til landskapsrommet for nasjonale kulturminneverdier. Bebyggelsens høyde begrenses slik at mønehøyde blir godt under skråningstoppen. Høyde vurderes i reguleringsplan.

B68 Rødkløverveien (Lindeberg) – *konsentrert småhusbebyggelse* med maksimalt 4 boenheter

B 76 – Omdisponering av eksisterende bebyggelse i Moengveien 2 – 10 til boliger, eller riving og nybygg av boliger. Maksimalt 10 boenheter *i småhusbebyggelse*. Det må gjennomføres stabiliserende tiltak som ivaretar sikkerheten i skråningen mot Jeksla. Det skal utover dette ikke bygges i skråningen. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.

§ 2-2.3.7 Felt for framtidig boligbebyggelse på Sørumsand
B 77 - Vestbyveien 53 og 55 – *konsentrert småhusbebyggelse.* Forlengelse av fortau langs Vestbyveien skal være opparbeidet før første igangsettingstillatelse.

B82 – Bekkefaret 2-4 (område 71) *– frittliggende småhusbebyggelse*

§ 2-2.3.8 Felt for framtidig boligbebyggelse på Fetsund
Varå mølle B17: Innenfor området kan det bygges maksimalt 150 boliger, *småhusbebyggelse.* Utbygging skal ta hensyn til flom, vassdraget med kantsone, jernbanen og støy, kulturminnene og tilpasses terrenget. Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal eksisterende adkomstvei legges om med slakere stigning, og gangforbindelse med krysning av fv. 172 Rovenveien etableres. Kapasitet på VA-ledningsnett må også oppgraderes.

§ 2-2.3.9 Felt for framtidig boligbebyggelse i Enebakkneset
Langs Fetveien mellom Svarterud og Bøler, *frittliggende småhusbebyggelse, 6 eneboliger*

§ 2-2.3.10 Felt for framtidig boligbebyggelse i Blaker
B73 Hellne - *frittliggende småhusbebyggelse*. Maksimalt 50 boenheter

§ 2-3 Område for bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål

§ 2-3.1 Bestemmelser for sentrum generelt
Bestemmelser om oppfølging av byromsnormen fremgår av § 1-8.2.4.

Retningslinje:
Byutviklingsplanen er å anse som veiledende, jamfør kommunestyrets vedtak i sak 6/23.

§ 2-3.1.1 Avgrensning av planområdet
Ved avgrensning av planområde for detaljreguleringsplaner innenfor felt avsatt til sentrumsformål er et kvartal minste reguleringsenhet. I områder som naturlig henger sammen, kan kommunen kreve at planområdet utvides til å omfatte flere kvartaler. Kommunen kan også ved behov kreve at offentlig areal og infrastruktur som har sammenheng med kvartalet blir regulert.

§ 2-3.1.2 Plassering av funksjoner

a) I Lillestrøm by

Innen en avstand på 600 meter fra Lillestrøm stasjon skal alle nye detaljreguleringsplaner legge til rette for store kontoretableringer. I dette området skal det være publikumsrettede funksjoner i første etasje. Det samme gjelder i byens samfunnsakser, de viktigste gatene for gående og syklende.

Boligformål kan kun utgjøre en begrenset del av utbyggingen. Det skal sikres plass til *kontor,* næring og andre former for tjenesteyting eller publikumsrettet virksomhet. Dette gjøres enten ved å:

- Ikke etablere bolig i andre etasje. Andre og tredje etasje reguleres med etasjehøyde som muliggjør etablering av *kontorformål.*

Eller

- Etablere egne bygg med næringsformål. I så fall kan andre og tredje etasje i øvrige bygg ha boligformål.

Innenfor 600 meter fra Lillestrøm stasjon skal andelen bolig være mellom 0 – 60 %, og reduseres jo nærmere tiltaket er stasjonen. Ved stasjonen skal boligandelen være 0 %.

b) Næringsandel i Strømmen

Innen en avstand på 600 meter fra Strømmen stasjon er det ikke tillatt med boligformål i 1. etasje. I 1. etasje skal det være publikumsrettede funksjoner. Det skal i 2. etasje etableres etasjehøyde som muliggjør etablering av *kontorformål.*

c) Utenfor de mest sentrale områdene i Lillestrøm by og Strømmen

Utenfor en avstand på 600 meter fra Lillestrøm og Strømmen stasjon, kan kommunen vurdere å tillate etablert boliger i 1. etasje. Kriterier for dette er at det bygges med etasjehøyde som muliggjør senere *kontorformål,* og konstruksjon som åpner for mer transparente fasader og næringsutganger mot gatesiden. Boliger i første etasje ut mot gågater eller hovedferdselsårer for personbiler eller kollektivtrafikk tillates ikke.

d) Sørumsand, Fetsund og Frogner

Innen en avstand på 300 meter fra stasjon er det ikke tillatt med boligformål i 1. etasje. I 1. etasje skal det være publikumsrettede funksjoner. Det skal i 2. etasje etableres etasjehøyde som muliggjør etablering av *kontorformål*. Det skal etableres næring, handel og tjenesteyting i et omfang tilpasset tettstedets marked og funksjon, og slik at tettstedet blir flerfunksjonelt, og innbyggerne får dekket daglige behov.

§ 2-3.1.3 Formgivning og volumer

a) Byggehøyder

Innenfor felt til sentrumsformål skal det være varierende byggehøyde. 3 - 6 etasjer er normen i Lillestrøm by og Strømmen, med de unntak som fremgår av § 2-3.2.1. 3 - 4 etasjer eventuelt supplert med tilbaketrukket toppetasje er normen i Sørumsand, Frogner og Fetsund.

Volum- og funksjonsanalysen og estetisk redegjørelse skal beskrive og vise planforslaget med utgangspunkt i kommuneplanens angitte høydekrav i sentrumsformål / kombinert formål, med mindre annet er oppgitt. (jf. 1-8.2 dokumentasjon til reguleringsplanforslag).

Ved vurdering av hvilke byggehøyder som skal tillates, og lokalisering av disse innenfor planområdet, skal det legges vekt på estetiske kvaliteter og hvordan tiltaket påvirker omgivelser som byrom og nærliggende bebyggelse. Dette gjelder spesielt solforhold og lokalklimatiske forhold i byrommene. I overgangssone mellom sentrumsformål og områder som er vist som frittliggende småhusbebyggelse, skal det ved oppføring av ny

sentrumsbebyggelse gis en god tilpasning til eksisterende bebyggelse med tanke på form, funksjon, volum og høyder. I ytterkanten av sentrumsformål, på grensen til områder som er vist som frittliggende småhusbebyggelse, skal byggehøyden variere mellom 3 og 4 etasjer.

b) Fasadeutforming

Fasader på gateplan som henvender seg mot gater og torg, skal utformes slik at de er åpne og aktiviserer gaterommet. Med åpne fasader menes transparent glass som gir innsyn til aktiviteten innenfor. Det skal være innganger for minst hver 20. meter og glass som hovedmateriale i minst 80 % av fasaden.

c) Leilighetsstørrelser

I områder for sentrumsformål settes det krav til varierte leilighetsstørrelser:

- minst 35 % av boenhetene skal være på mer enn 75 m^2 BRA, hvorav minst en av sju skal være mer enn 95 m^2 BRA. Av disse 35 % kan ikke flere enn en av fem bygges med sekundærleilighet. Sekundærleiligheten kan ikke være større enn 20 m^2 BRA,
- maks 40 % av boenhetene kan være på mellom 30 og 55 m^2 BRA. Av disse kan ikke flere enn en av fem være mindre enn 35 m^2. Ingen kan være mindre enn 30 m^2.

Kravene gjelder for hvert delfelt i reguleringsplanene som danner grunnlaget for utbyggingen.

d) Balkonger

Alle boenheter over første etasje skal ha balkong eller fransk balkong. Ordinære balkonger tillates først ved en høyde på over 4,0 meter fra bakkenivå. Balkonger mot gate skal være min 0,5 meter inntrukket og kan krage inntil 1,5 meter ut fra fasadeliv. Dette gjelder også om det medfører at de krager over byggegrenser. Mot indre gårdsrom og private uteoppholdsareal kan de tilsvarende krage inntil 2,2 meter.

Mot bytorg, gågater, og andre viktige byrom tillates det ikke utkraging av balkonger, her skal alle balkonger være inntrukne.

Balkonger som glasses inn skal kunne åpnes i to tredjedeler av lengden.

Undersiden av balkonggulv skal underlegges krav til estetikk, jfr. § 1-8.

Retningslinjer: Hvilke byrom som omfattes av andre setning avgjøres av kommunen i behandlingen av den enkelte saken. Det vil særlig dreie seg om en del viktige gater, samt enkelte strøkstorg og parker av ulik karakter.

e) Forhager

Ut mot gateløp tillates private forhager eller felles forhager som ikke er tilgjengelige for offentligheten kun i overgangssonen mellom sentrumsformål og småhusbebyggelse samt ved boligbebyggelse utenfor 600 meters sone fra stasjonen. Ellers innenfor sentrumsformålet er dette forbudt ut mot gateløp. Det er tillatt med smale regnbed i møbleringssonen langs fasaden og bed for slyng- og klatreplanter, ved «grønne vegger» eller søyletrær og smale busker. Slike smale bed skal da suppleres med offentlige funksjoner som sitteplasser, sykkelstativ eller andre installasjoner.

§ 2-3.1.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser

a) Minste felles uteoppholdsareal

Ved detaljregulering skal det avsettes egnet uteoppholdsareal, jf. § 2-1.3.

b) Lekeplass og nærmiljøanlegg

Ved detaljregulering skal det som del av planen vises offentlig tilgjengelig lekeplass jf § 2-1.4.3, på minimum 1 000 m^2 for barn og unge innen 150 meter fra boliger i alle felt. For hver femtiende bolig utover 150 boliger stiger arealkravet med 50 m^2. Lekeplassene skal være tilrettelagt for variert lek, spill, aktivitet og opphold/rekreasjon på tvers av aldersgrupper, skal ligge på bakkeplan og ha trygge gangforbindelser til offentlig gang- og sykkelvei. Det stilles i tillegg krav om at det skal være et offentlig tilgjengelig ballfelt eller nærmiljøanlegg for fysisk aktivitet på minimum 500 m^2 for barn og unge innen 500 meter fra boliger i alle felt. For hver femtiende bolig utover 175 boliger stiger arealkravet med 50 m^2.

Lekeplass og ballfelt/nærmiljøanlegg skal oppfylle kvalitetskravene som stilles til MUA i sentrumsformål, jamfør § 2-1.3. De kan inngå i beregningen av felles MUA dersom arealet ligger innenfor eget planområde/kvartal.

c) Krav til offentlig torg eller park

Areal tilsvarende minst 10 % av arealet som settes av til bebyggelse og anlegg skal settes av til offentlig torg eller park, på bakkeplan. Arealet skal være sammenhengende. Arealet skal omfattes av de samme kvalitetskrav som stilles til MUA i sentrumsformål, jf. § 2-1.3. Arealet inngår ikke i beregningen av MUA. Kravet om torg/park gjelder ikke for feltene som er omfattet av eget krav til park i § 2-3.2.1 niende ledd.

Areal avgitt til fortau, gatetun kjørevei eller lignende samferdselsformål, inngår ikke i beregningen av størrelsen, verken på torg/park eller byggetomt.

d) Gjennomføring av kravene i a, b og c):

Med unntak av lekeplass ved inngang kan krav til lekeplass, ballfelt/nærmiljøanlegg og torg/park innfris ved å sette av arealer innenfor eget planområde, ved oppkjøp og opparbeidelse av annet areal eller ved bidrag til opparbeidelse av annet areal. Dette skal avklares gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplan, samt gjennom utbyggingsavtale eller ved en avtale om gjennomføring. Arealene må ligge innenfor de angitte gangavstandene.

Retningslinje: Kravene etter a) og b) gjelder bare i reguleringsplaner som inneholder boligformål. Kravet etter c) gjelder i alle reguleringsplaner.

§ 2-3.1.5 Avfall

Avfallsløsning basert på føringene i § 2-1.2.4 skal gå fram av nye reguleringsplaner. Ved planlegging av vareleveranse og avfallshåndtering gjelder byromsnormen.

Ved planlegging av avfallsløsning skal kommuneplanens felt være minste planområde. Alle boliger innenfor feltet skal knyttes til samme avfallsløsning. Kommunen kan i tillegg kreve at det legges til rette for løsninger der flere nærliggende felt får felles løsninger for avfallshåndtering. I tilfeller der flere kvartal eller felt skal ha samlet løsning for avfallshåndtering, legges antatt samlet antall boliger til grunn for valgt løsning.

Alle prosjekter med mobilt avfallssug skal dimensjoneres på en måte som senere muliggjør enkel tilknytning til et stasjonært avfallssug felles for hele sentrumsområdet.

Det stilles krav til nedgravde brønner eller andre innebygde innsamlingsløsninger for glass- og metallemballasje, samt for papp og papir.

Retningslinje:
Ved bruk av mobile avfallssug skal det legges vekt på løsninger som begrenser antallet sugepunkt i et nærområde.

§ 2-3.1.6 Midlertidig bruk
For å legge til rette for økt aktivitet i sentrumsformålsområdet samtidig som feltene er under utvikling, kan kommunen tillate midlertidig bruk av ubebygd areal og eksisterende bygningsmasse i større grad enn i øvrige områder. Ved alle former for midlertidig bruk skal brannvern ivaretas. Bruksplan for gater og torg gjelder.

a) Midlertidig bruk av ubebygde areal
- Midlertidige lekeplasser kan tillates i påvente av at permanent løsning etableres. Det skal i så fall foreligge planer for den permanente løsningen og denne skal ferdigstilles innen et avtalt tidspunkt
- Midlertidige bygninger kan tillates oppført for 2 - 5 år, dersom bruksformålet er i tråd med reguleringsplanens formål og de bidrar til byomdannelse i tråd med kommunens langsiktige strategi for utviklingen i området.
- Midlertidig parkeringsplass er ikke tillatt. Det kan likevel vurderes tillatt for inntil to år dersom de plasseres i utkanten av eksisterende boligområder, nær hovedveinettet og ikke hindrer byomdannelsesprosjekter.

b) Midlertidig bruk av bygninger
- Ved midlertidig bruk til kontor, barnehage, ungdomshus eller andre kulturelle aktiviteter skal tilhørende uteområder brukes til lekeplasser eller andre allment tilgjengelige rekreasjonsformål.
- Oppdeling i flere midlertidige boenheter er ikke tillatt, men dersom annen midlertidig bruk ikke lar seg gjennomføre kan det vurderes tillatt for en begrenset periode.

§ 2-3.1.7 Tiltak på eksisterende småhus i påvente av utvikling
I uregulerte områder som i dag er bebygd med frittliggende småhusbebyggelse, og som i kommuneplanen er vist som framtidig sentrumsformål er det ikke tillatt med etablering av nye boenheter eller fradeling av nye eiendommer. Det er ikke tillatt å bygge på/til mer enn 50 m^2 BRA. Ellers gjelder kommuneplanens § 2-2.1 om frittliggende småhusbebyggelse.

§ 2-3.2 Framtidige områder for sentrumsformål - spesifikt for felt
§ 2-3.2.1 Sentrumsformål i Lillestrøm by

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF1	Bolig/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF2	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig
Felt SF3	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig
Felt SF4	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF5	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF6	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF7 A/B	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF8	Tjenesteyting/*Kontor/Bevertning*/Forretning/*Hotell*/Park
Felt SF9 A/B	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Innfartsparkering
Felt SF27A/B	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Forretning /Bolig/Park
Felt SF28 og SF30	Tjenesteyting/*Kontor/Bevertning*/Forretning
Felt SF10, SF11, SF12, SF 13, SF14, SF15, SF16, SF17, SF18, SF19, SF20, SF21,	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig/Park.

SF22, SF23, SF24, SF25, og SF26	
Felt SF32 A/B	*Kontor/*Tjenesteyting/Forretning/*Bevertning/*Kollektivknutepunkt

I feltene SF9A, SF9B, SF27A, SF27B, SF30, SF32A, SF32B, SF45 og SF46 tillates bygninger opp til 10 etasjer som spesifisert for hvert felt. I disse bygningene skal det være bysentrums- og publikumsfunksjoner på gateplan (1. etasje og 2. etasje/mezzanin) og i toppetasje. I disse bygningene skal det ikke være boliger.

I felt SF4 skal det sikres gangakse av høy kvalitet parallelt med Jonas Lies gate, i forlengelse av akse ved tinghuset.

I felt SF9A tillates maks høyde 10 etasjer på deler av feltet, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Det må sikres siktlinjer mot nord fra eksisterende boligbebyggelse sør for feltet. Innenfor SF9A skal bebyggelsen utformes slik at eldre bebyggelse i øst hensyntas særlig.

I felt SF9B tillates maks høyde 10 etasjer på deler av feltet, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Mot byrommet foran stasjonen tillates maks 3 etasjer.

Feltene SF10, SF14, SF17, SF21, SF22, SF24, SF25 kan ha større vekt på boligformål enn de øvrige feltene.

For felt SF16 og SF18-SF26 er det kun tillatt med inntil 1 000 m^2 BRA *detaljhandel* per felt i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, *samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.*

Felt SF17 skal omfattes av en felles detaljreguleringsplan. Innenfor SF17 skal bebyggelsen utformes slik at det sikres gode solforhold i Kirkeparken (G3).

I felt SF1, SF2, SF3, SF4, SF5, SF7, SF8, SF9, SF10, SF13, SF14, SF19, SF20 og SF32B skal reguleringsplaner inneholde en teknisk detaljplan for kollektivfelt og høystandard sykkeltrasé gjennom Lillestrøm til Kjeller. Det skal tilrettelegges for separering av gående og syklende. Samme krav gjelder SF 21-26 gjennom områdereguleringskravet for Lillestrøm Nord i § 1-2.2.

For felt SF21, SF22, SF23, SF24, SF25 og SF26 skal det etableres et sammenhengende brukbart areal til park på minimum 12 daa. Parken skal lokaliseres og avgrenses med kvaliteter som bidrar til en trygg, allmenn tilgjengelig uterom/møteplass. Parken skal etableres skjermet for vind, ha variert innhold og utforming, god materialbruk og estetikk, og legge til rette for allsidig bruk for ulike alders- og brukergrupper i alle årstider. Det skal være sol på minst halve parkarealet klokken 15 vårjevndøgn. Krav til park etter § 2-3.1.4 gjelder ikke i tillegg for disse feltene.

I felt SF27A tillates næringsbygg i vest, nærmest stasjonen, med maks høyde 10 etasjer på 50 % av bebyggelse med slikt formål, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Bebyggelse i Nesgata skal tilpasse seg småhusbebyggelse i nord.

I felt SF27B tillates næringsbygg i vest, nærmest stasjonen, med maks høyde 10 etasjer på 50 % av bebyggelse med slikt formål, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig.

I felt SF30 tillates for næringsbygg maks høyde 10 etasjer på deler av feltet. Innenfor SF30 skal bebyggelsen utformes slik at eldre bebyggelse hensyntas særlig.

I felt SF32A tillates maks høyde 10 etasjer på deler av feltet, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig.

I felt SF32B tillates maks høyde 10 etasjer på deler av feltet, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Bebyggelsen trappes ned mot Jonas Lies gate og plassen foran stasjonen.

I felt SF45 (Thon hotell) tillates for næringsbygg maks høyde på 10 etasjer, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Bebyggelse skal trappes ned mot byrommet i nord for å sikre gode solforhold der.

I felt SF46 (Shell) tillates for næringsbygg maks høyde på 10 etasjer, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Bebyggelse skal trappes ned mot eldre bebyggelse i vest.

§ 2-3.2.2 Sentrumsformål i Strømmen

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF31, SF33, SF34, SF35, SF36, SF38, SF39, SF40, SF42	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig

For feltene SF31, SF33, SF34, SF35, SF36, SF38, SF39, SF40, og SF42 er det kun tillatt med inntil 1 000 m^2 BRA *detaljhandel* per felt i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt *utsalg som krever kunde eller medlemskort for å få adgang.*

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF41	Tjenesteyting/Forretning/Bolig/*Bevertning/Kontor/*Kollektivknutepunkt

For felt SF41 er det særlig viktig at knutepunktfunksjonen opprettholdes ved at gangforbindelsene er tydelige og trygge, samt at oppholdsarealer og ventearealer (perrong og bussholdeplass) integreres og opparbeides med utbyggingsprosjektet. *Bevertningen kan med fordel henvende seg til de ventende, slik at også disse arealene fremstår som urbane.*

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF44	Forretning/*Kontor/*Tjenesteyting/*Bevertning*/Badeanlegg/Bolig

Andel forretning kan kun utgjøre inntil 10 % av samlet bruksareal i feltet.

§ 2-3.2.3 Sentrumsformål i Sørumsand, Fetsund og Frogner
For Sørumsand er underformål nærmere definert i områdereguleringsplan.

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF47 Sørumsand næringspark vest	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig

SF48 - Noractorområdet: Før igangsettingstillatelse skal gangbro over jernbanen til Orderudjordet være prosjektert. Detaljplan for området skal legge til rette for at gangbroa kan bygges.

For Frogner og Fetsund fremgår underformål av detaljreguleringsplaner.

§ 2-4 Område for bebyggelse og anlegg - tjenesteyting

- Nytt felt T3 - *Barnehage* på Magasintomta ved Garderåsen. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.
- Felt BOP2 og BOP5 ved Bingsfoss ungdomsskole. Parkering skal være under bebyggelsen. Sambruk av parkering skal vurderes.

§ 2-5 Næring

Næringsområdene skal ha minimum 50 % BYA eller mer. Næringsformål i skrånende terreng kan ha ned til minimum 45 % BYA.

Reguleringsplaner skal redegjøre for, og vurdere, energitekniske løsninger for planområdet og synliggjøre de miljømessige konsekvensene. Ved regulering av næringsarealer skal behovet for ladeinfrastruktur og fyllestasjoner for hydrogen og biogass for næringstransporten utredes og behovet sikres ved at det etableres tilstrekkelig og hensiktsmessig infrastruktur.

Felt N2: *Ladepark* på Skedsmokorset. Området skal brukes til hydrogen- og hurtigladere.

Felt BN27 (Karoline Eggens vei 2-6) – utvidelse av BN8: Området skal brukes til *verksted og lager.* VA-ledningsnett må oppgraderes. Grønnstruktur mot Lindebergveien skal inngå i reguleringsplan.

Felt BN5: Bjørkemoen Næring. Før utbygging skal Bjørkemoen massemottak være ferdigstilt. Før utbygging skal adkomst til Trondheimsveien og gang- og sykkelvei langs Trondheimsvegen fra gang- og sykkelvei ved Lindeberg til Ullensaker grense være opparbeidet. *Det skal ikke være arbeidsintensiv næring*. Utbyggingen inkluderer mottak av masser. Det tillates ikke handel eller *servicefunksjoner rettet mot privatmarkedet*.

Felt BN 29: Utvidelse av Heia næringsområde: Før rammetillatelse innenfor området kan gis skal det kun gjenstå igangsetting av maksimum 30 daa ubebygde tomt(er) for næringsbebyggelse på det regulerte kombinerte formålet i reguleringsplanen for Fet Næringspark del II.

Retningslinje: Området BN 29 bør brukes til lager, industri og verksted

Før igangsettingstillatelse til utbygging av næringsbygg på Bjørkemoen bør dyrkbart areal mellom næringsområdet og E6 dyrkes opp

§ 2-6 Idrettsanlegg

Felt IA1: Golfbane på Vigernes
Ved detaljregulering av IA1 må hele golfbanen omfattes av ny reguleringsplan. Reguleringsplanen må vurdere risiko og sårbarhet i området både når det gjelder vannkvalitet, naturområdet og dyreliv. Gjennom reguleringsplanen skal det sikres at driften av området ikke bidrar til økt forurensing i sårbare områder eller skaper ubalanse i dyre- og planteliv. Det skal legges til rette for at området kan tilbakeføres til LNF og vurderes om det skal opprettes et fond for dette.

Felt IA2/G5: Idrettsanlegg på Nordbyjordet
Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet skal det foreligge matjordplan.
Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal følgende være opparbeidet:
Beplantningsbelte i G5, adkomstvei fra rundkjøring i fv.158 Nordbyveien, gang- og sykkelvei

som forbinder Nordens vei med Solvangen, gang- og sykkelvei som forbinder Nordens vei med gang- og sykkelvei ved Nitelva inkl. tilrettelagt krysning av Nordbyveien. Det skal vurderes undergang under Nordbyveien eller krysning i plan. Ved regulering av IA2/G5 Idrettsanlegg på Nordbyjordet skal gang- og sykkelvei føres innenfor byggeformålet, langs dets yttergrense. Grense mellom LNF-formål og byggeformål kan i reguleringsplan vurderes tilpasset i øst mot Nitelva for å legge til rette for bedre landbruksdrift, bedre idrettsareal og optimalisering av gang- og sykkelvei mht. målpunkter og stigningsforhold. Det er en forutsetning at arealer som byttes mellom idretts- og LNF-formål er likeverdige i størrelse.

Felt IA4: Idrettsanlegg på Fribergjordet. I detaljreguleringsprosessen skal inngrepets omfang søkes begrenset, slik at deler av arealet fortsatt kan brukes til jordbruk.

IA9: Hvalstjern. Må tilkoples VA-ledningsnett når ny ledning legges nær anlegget. Tilrettelegging for senere tilbakeføring av dyrkbar mark skal vurderes i reguleringsplan. Terrenginngrep må ha størst mulig avstand til vannet i øst.

§ 2-7 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

- Felt AB1 - Tillatt arealformål: Renovasjonsanlegg
- Felt AB2 og AB3 - Tillatt arealformål: Godsterminal
- Felt AB4 - Tillatt arealformål: Sigevannsanlegg.
- Felt AB5 - Tillatt arealformål: Vann- og avløpsanlegg.
- Felt BAB 8 Bjørkemoen - Tillatt arealformål: Massemottak
- Felt BAB11 og BAB 12 Armoen - Tillatt arealformål: Masseuttak
- Felt BAB 15 Ausenfjellet - Tillatt arealformål: Trafostasjon
- Felt BAB 16 Asak - Tillatt arealformål: Massemottak
- Felt BAB 17 Tertittveien - Tillatt arealformål: Massemottak: Tertittvegen skal oppgraderes/utvides før igangsettingstillatelse.
- Felt BAB 18 Snødeponi Borgenveien – tiltak for å beskytte mot avrenning og forsøpling skal inngå i reguleringsplan
- Felt BAB 19 Vannbehandlingsanlegg ved Hammern – ny naturtypekartlegging må gjennomføres i reguleringsplan

§ 2-8 Grav- og urnelund

GU3 Frogner kirkegård - utvidelse: geotekniske sikringstiltak skal inngå i reguleringsplan. Reguleringsplan skal vise trinnvis utbygging.

§ 2-9 Område for bebyggelse og anlegg – Kombinerte formål

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt KF1 (OBOS-tomta)	Tjenesteyting/*Kontor*/Boligbebyggelse
Felt KF2 (Nesa Nord)	Forretning/*Kontor/*Tjenesteyting/Idrettsstadion/Bolig
Felt KF3 (ved Sogna)	Tjenesteyting/Bolig
Felt KF4 (Strandveien)	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig
Felt KF5 (Skjærvaveien)	Forretning//Tjenesteyting/Bolig
Felt KF6 (ved Skedsmohallen)	Idrettsstadion/ Tjenesteyting/*Kontor*
Felt KF7 (langs Fv.382, Rolf Olsens vei)	*Industri/lager/energianlegg*
Felt KF8 (Kjeller v/ trafikkstasjonen)	Forretning/*Kontor/*Tjenesteyting
Felt KF9 og KF11 (Kjeller, FFI og IFE)	*Kontor*/Tjenesteyting

KF10 (Leirsund)	Forretning/Bolig
Felt KF13 (Valstad ved Valstadsvingen)	Forretning/*Industri/Lager. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.*
Felt KF14	Forretning/*Industri/Hotell/Bevertning. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.*
Felt KF15 og KF16 (Hvam)	Forretning/*Industri. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.*
Felt KF17 (Lahaugmoen)	Næringsbebyggelse, offentlig og privat tjenesteyting, forretning og Samferdselsanlegg - Lufthavn
Felt KF18 (Brånåslia)	*Forretning for plasskrevende varer med tilhørende kontor/Industri*
Felt KF19 (Skedsmokorset sør)	Forretning/*Kontor/Bevertning*
Felt KF20 (Skedsmokorset sør)	Forretning/*Kontor/Bevertning/*Tjenesteyting/Bolig
Felt KF21, KF22, KF23, KF24, KF25 (Skedsmokorset)	Forretning/Bolig
Felt KF26 (Skedsmokorset)	Forretning/Tjenesteyting/Bolig
Felt KF27 (Svineavlstomta)	Forretning/*Industri*/Næring/*Lager/Bevertning Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.*
KF28 (Skjettentoppen)	Bolig/Forretning/*Bevertning*/Tjenesteyting
KF29 Skjærvaveien 8-20	Bolig/forretning/*kontor/*tjenesteyting
KF30 Skjærvavn 2-6	Bolig/forretning/*kontor*
KF12 (ved Sørumsand idrettspark)	Idrett/tjenesteyting
KF31 Blaker sentrum (Blaker aldershjem)	*Kontor*/bevertning/bolig
KF32-36 Lørenfallet sentrum	Forretning/*kontor/bevertning*/bolig
KF37 Lørenfallet sentrum (gbnr.214/43)	Forretning/*kontor/bevertning/bensinstasjon*/bussparkering
KF 38 Sørumsand Næringspark øst	Bolig/*kontor/bevertning*/tjenesteyting

§ 2-9.1 Generelle bestemmelser for visse felt for framtidige kombinerte formål
Følgende bestemmelser gjelder i felt KF1, KF2, KF3, KF4 og KF5, KF29, KF30.

§ 2-9.1.1 Avgrensing av planområdet
Ved avgrensing av planområdet for detaljreguleringsplaner innenfor felt for kombinerte formål som er omfattet av § 2-9.1, er kommuneplanens felt minste reguleringsenhet.

§ 2-9.1.2 Plassering av funksjoner
Det tillates ikke boliger i 1. etasje innenfor en avstand på 600 meter fra Lillestrøm og Strømmen stasjon. Det tillates heller ikke boliger i 1. etasje ut mot gågater, bytorg og strøkstorg.

§ 2-9.1.3 Formgivning og volumer

a) Byggehøyder

Føringene i 2-3.1.3 a) gjelder tilsvarende her.

b) Leilighetsstørrelser

Føringene i 2-3.1.3 c) gjelder tilsvarende her, med eneste forskjell at minst en av fem av leilighetene som er større enn 75 m^2 BRA skal være større enn 95 m^2 BRA.

c) Balkonger

Føringene i 2-3.1.3 d) gjelder tilsvarende her.

2-9.1.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser

a) Minste felles uteoppholdsareal

Ved detaljregulering skal det avsettes egnet uteoppholdsareal, jf. § 2-1.3.

b) Lekeplass og nærmiljøanlegg

Det stilles krav om lekeplass og ballfelt/nærmiljøanlegg tilsvarende kravet for sentrumsformålsområdet i 2-3.1.4 b). Minstestørrelsene er imidlertid henholdsvis 1200 m^2 og 600 m^2.

c) Krav til torg/park

Føringene i 2-3.1.4 c) gjelder tilsvarende, med det unntak at det ikke er krav om at torg/park skal være offentlig. Arealet kan også være felles, men tilgjengelig for allmennheten.

d) Gjennomføring av kravene i a, b og c)

Føringene i 2-3.1.4 d) gjelder tilsvarende.

§ 2-9.1.5 Avfall

Føringene i 2-3.1.5 gjelder tilsvarende.

§ 2-9.1.6 Midlertidig bruk

Føringene i 2-3.1.6 gjelder tilsvarende.

§ 2-9.1.7 Tiltak på eksisterende småhus i påvente av utvikling

Føringene i 2-3.1.7 gjelder tilsvarende.

§ 2-9.2 Framtidige områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål – Feltbestemmelser

Tillatte arealformål fremgår av tabell under § 2-9.

§ 2-9.2.1 Bestemmelser som er felles for enkelte felt

Innenfor felt KF2, KF4, KF8, KF21-KF23 er det *kun tillatt med inntil 1 000 m^2 BRA detaljhandel per felt* i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, *samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.*

Innenfor felt KF1-KF4, KF8-KF27 skal det på minimum 20 % av feltarealet for det enkelte felt etableres et sammenhengende og brukbart areal til park/torg. I felt KF4 skal park/torg lokaliseres i tilknytning til elvebredden.

§ 2-9.2.2 Felt for kombinerte formål i Lillestrøm by

Som del av områdereguleringsplan for felt KF2 (Nesa nord) skal det utredes gode, overordnede forbindelser for kollektivreisende, gående og syklende mellom planområdet og

Lillestrøm stasjon. Løsningene skal bedre kommunikasjonen mellom sydområdet og sentrumskjernen i Lillestrøm.

I felt KF4 skal det inngå areal til *skole, barnehage og* flerbrukshall

I felt KF5 skal det inngå areal til *5 avdelingsbarnehage.*

I felt KF29 (Skjærvaveien 8 – 20) skal det inngå areal til *8 avdelingsbarnehage*. Krysset Skjærvaveien/Skjettenveien skal oppgraderes og ny gangbru i Skjærvagapet være tatt i bruk før igangsettingstillatelse gis på feltet. Kapasitet på pumpestasjon og VA-ledningsnett må oppgraderes.

I felt KF30 (Skjærvaveien 2 -6): Krysset Skjærvaveien/Skjettenveien skal oppgraderes og ny gangbru i Skjærvagapet være tatt i bruk før igangsettingstillatelse gis på feltet. VA-ledningsnett må oppgraderes, og spillvann kan ikke føres til gammel avløpsfellesløsning.

§ 2-9.2.3 Felt for framtidige kombinerte formål på Leirsund
I felt KF10 er det tillatt med følgende kombinerte arealformål: Forretning/Bolig. *Forretning skal være detaljhandel i form av nærbutikk for Leirsund.*

§ 2-9.2.4 Felt for framtidige kombinerte formål i Blaker
I felt KF31 (Blaker aldershjem) er følgende tillatt:

1) Eiendommen skal reguleres til boligformål med *små og mellomstore leiligheter.*
2) Det skal vurderes å legge til rette med *fellesrom til undervisning, utstilling, møter og overnatting.*
3) Det skal legges til rette for at det kan etableres næring som kafe/kiosk og servicetjenester i 1.etasje.
4) Fasadene skal være åpne, varierte og henvende seg til alle sider uten å fremstå med en tydelig bakside.
5) Uteområdet skal opparbeides med høy kvalitet, beplantning og offentlig/private uteoppholdsarealer med sitteplasser.
6) Det skal etableres møteplass for barn og unge/lekeplass i sentrum.

I felt KF39 (ved Krokstad Miljøpark) er følgende tillatt:
Masseuttak, massemottak, næring og snødeponi
Virksomhetene kan ikke være arbeidsplassintensive. Det må tas hensyn til ørretførende bekk i området. Området må tilknyttes offentlig vann og kloakk.

§ 2-9.2.5 Felt for framtidige kombinerte formål i Sørumsand
Sørumsand idrettspark KF12: I felt KF12 skal bruk av overskuddsvarme fra MIRA til oppvarming vurderes.

For skole: deler av Vestbyveien og Sollia/Parkveien utvides før brukstillatelse. Hoveddelen av parkering skal være under bebyggelsen. Areal for buss, drop-offsone og varelevering må være opparbeidet før brukstillatelse. Areal til skolehage skal inngå. Før igangsettingstillatelse må idrettsparken utvides mot vest.

Kapittel III Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 3

§ 3-1 Vei - Torg
Torg 1 (Plassen nord for Lillestrøm stasjon)
Torg 2 (Plassen sør for Lillestrøm stasjon)
For Torg 1 og Torg 2 stilles det krav om felles reguleringsplan. I reguleringsplanen skal hensyn til taxiholdeplass, korttidsparkering og offentlig sykkelparkering ivaretas.

§ 3-2 Støyskjerming langs vei
Søknad om støyskjerming skal inneholde en estetisk vurdering hvor materialvalg, utforming, omfang og fargevalg sees i sammenheng med omgivelsene. Løsninger som naturstein, tørrmur, gabioner og levende, grønne vegger skal vurderes. Materialer som reflekterer sollys tillates ikke

Retningslinje: Grønne, vegetative tiltak slik som hekker, beplantede vegger e.l. skal prioriteres. For å håndtere avrenning fra vei skal det søkes etablert naturlig fordrøyning ved beplantede grøfter der opphøyde kummer kan ta inn overskuddsovervann ved behov

Kapittel IV Grønnstruktur
Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 3

§ 4-1 Grønnstruktur
§ 4-1.1 Utforming og bruk av arealene
I grøntstruktur uten nærmere angitt underformål skal arealene videreutvikles i tråd med dagens bruk. Det tillates opparbeidelse av turveier, turstier, belysning, utsiktsplasser, benker og bord. Det kan tillates oppført bygninger som fremmer allmenhetens bruk av friområdene. Det skal legges til rette for at arealene blir bevokst med flersjiktet vegetasjon.

Arealformålet kan medføre økt kvalitet i uterom med tanke på lokal overvannshåndtering, vegetasjonsbruk og biologisk mangfold.

For underformålene «blågrønn struktur», «naturområde», «turdrag», «friområde», «park» og «overvannstiltak» er det angitt egne bestemmelser.

Generelle bestemmelser og retningslinjer er gitt i § 1-9.1.

§ 4-1.2 Omdisponering
Innenfor grøntstrukturen tillates ikke utbygging eller andre tiltak enn det som går fram av § 4-2. I særskilte tilfeller kan kommunen likevel tillate at hele eller deler av eiendommer som i kommuneplanen er satt av til grønnstruktur, omreguleres til utbyggingsformål.
Forutsetningen er da at annet areal reguleres til grøntstruktur og opparbeides slik at grønnstrukturen i planområdet, etter kommunens skjønn, framstår som klart mer attraktivt for et mangfold av brukere enn før omdisponeringen.

§ 4-2 Bestemmelser for ulike underformål innenfor grøntstrukturen
§ 4-2.1 Blågrønn struktur
Arealformålet er aktuelt å bruke for å kunne møte klimaendringer med flom og overvannsproblematikk, og brukes der blågrønne strukturer bidrar til å demme opp, fange opp og/eller lede overvann. Det kan i reguleringsplan også blir detaljert som «vannspeil» eller «dam», dersom disse er planlagt/opparbeidet slik at de tar opp regnvann/avrenning fra overflater.

Bruk av blågrønn struktur er uavhengig av kapasiteten i overvannsnettet. Planlegging av blågrønn struktur skal skje gjennom en samordning av terrengforming, fallforhold, materialvalg, vannhåndtering, rekreasjon, lek, ferdsel, flora og dyreliv.
Blågrønn struktur skal tegnes, beregnes og beskrives av fagkyndig hos forslagsstiller, og må godkjennes av fagansvarlig i kommunen.

Formål med arealformålet er å synliggjøre vannets betydning både på kommune- og reguleringsplan. Dette gjøres for å kunne møte nye klimautfordringer med flom og overvannsproblematikk i byer og tettsteder.

§ 4-2.2 Naturområde
I feltene skal eksisterende naturpreg og terreng bevares, gjerne med opprinnelig stedegen vegetasjon. Området bør ha stort vegetasjonsmangfold, ivareta eksisterende fauna og eventuelle blågrønne kvaliteter. Det kan tillates enkel tilretteleggelse for ferdsel. Store inngrep i eksisterende terreng tillates ikke.

§ 4-2.3 Turdrag
Feltene skal brukes til eksisterende og nye turveier/turstier og løypenett (vinterstid og sommerstid). Turveier skal normalt være gruset, etableres med bredde på 2,5 meter og ha belysning. Turstier skal være enklere opparbeidet enn turveier.

Retningslinje: Turdragene koble kommunens sentrale deler mot omkransende LNF-områder, marka og nabokommunene. Nye turdrag bør ha minimumsbredde på 30 meter.

§ 4-2.4 Friområde
I disse feltene er det eksisterende og nye grønnstrukturarealer som skal være attraktive for rekreativ bruk. Friområder skal være tilrettelagt/opparbeidet for aktiv lek, fysisk aktivitet, opphold og ferdsel. Områdene kan ha naturlig eller kultivert trevegetasjon og terrengutforming bør i visse tilfeller forsterkes for å tåle stor bruk. I friområdene tillates opparbeidelse av turveier, turstier, belysning, utsiktsplasser, benker og bord. Det kan tillates oppført bygninger som fremmer allmenhetens bruk av friområdene.

§ 4-2.5 Park
Parker skal ha stor grad av opparbeidelse, med krav til høy kvalitet og standard. Parkene skal utformes slik at de fremstår som gode sosiale møteplasser. De skal ha variert utforming av naturlig og kultivert grønnstruktur, og aktiviteter for ulike aldersgrupper av befolkningen. Byromsnormens retningslinjer for parker skal legges til grunn for utformingen.

§ 4-2.6 Overvannstiltak
Arealformålet er aktuelt å bruke for å kunne møte klimaendringer med flom og overvannsproblematikk, og brukes der vegetative overvanntiltak bidrar til å infiltrere, fordrøye og/eller lede overvann til resipient. Formålet overvannstiltak kan utdypes videre i reguleringsplan ut fra type vannhåndtering i form av infiltrasjon, fordrøyning og avledning.

Bruk av «overvannstiltak» er uavhengig av kapasiteten i overvannsnettet. Planlegging av «overvannstiltak» vil måtte skje gjennom en samordning av terrengforming, fallforhold, materialvalg, vannhåndtering, rekreasjon, lek, ferdsel, fora og dyreliv.

Overvannstiltak skal tegnes, beregnes og beskrives av fagkyndig hos forslagsstiller, og må godkjennes av fagansvarlig i kommunen.

§ 4.3 Bestemmelser for konkrete felt innenfor grønnstrukturen

§ 4-3.1 KGS1, Stortorvet.
Kombinerte grøntstrukturformål: Grønnstruktur /park.
Det tillates underjordisk parkeringskjeller under hele feltet. Dagens overflateparkering skal fjernes.

§ 4-3.2 KGS2, Kvartalet mellom Jernbanegata, Nesgata og Fabrikkgata.
Kombinerte grøntstrukturformål: Forretning/*Kontor/*Tjenesteyting/*Bevertning/*Bolig/Park

Kapittel V Forsvaret

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 4

§ 5-1 Krav til kommunedelplan for Kjeller flyplass

Det er krav til kommunedelplanen i § 1-3.2.

§ 5-1.1 Nye veianlegg
Kommunedelplanen skal vise rv. 22 Fetveien mellom Holtveien og Aleksander Kiellands gate. Dette inkluderer feltutvidelse og løsning for kollektivtrasé mellom Kjeller og Lillestrøm sentrum samt tosidig, separert løsning for gående og syklende.

Planen skal følges av en overordnet plan for veinett i planområdet, inkludert kollektivnett og gang- og sykkelveinett.

§ 5-1.2 Overvannshåndtering
Planen skal inneholde løsninger som sikrer bekkeåpninger og åpen håndtering av overvann.

§ 5-1.3 Ny gatestruktur og plassering av byrom
Til kommunedelplanen skal det følge et byromprogram som viser nye byrom (torg, parker og gater). Byromnormen skal legges til grunn for utformingen av disse.

§ 5-1.4 Ny grønnstruktur og grønne forbindelser
Kommunedelplanen skal vise grønnstruktur som et sammenhengende område for kombinert park og idrettsanlegg rundt overvannskanal. Størrelsen på parkområdet skal være minimum 200 daa.

Det skal etableres minimum tre turveiakser, en nord-sør, og to i øst-vest retning over flyplassområdet.

Det skal legges inn grønnstruktur som skal bidra til «den grønne ringen» rundt Lillestrøm by, jf. forslag til byutviklingsplan for Lillestrøm by.

§ 5-2 Miljøopprydning

Tiltakshaver må kartlegge og dokumentere all forurensning på flyplassområdet før behandling av forslag til kommunedelplan.

Tiltakshaver må fjerne eller sørge for tilstrekkelig sikring av all forurenset grunn innenfor felt for bebyggelse og anleggsformål før det kan gis igangsettingstillatelse.

Kapittel VI Landbruks, natur- og friluftsformål

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5

§ 6-1 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)

Informasjon: I områder avsatt til LNF-formål er det kun tillatt med bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruk-, natur- og friluftsformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag og stedbunden næring.

Generelle bestemmelser i kapittel 1 og kapittel VIII om hensynssoner gjelder for alle tiltak i LNF-området.

Retningslinje: Ved søknad skal det redegjøres for hvilke friluftslivs- og naturinteresser som finnes i området, og hvordan det er tatt hensyn til disse.

For oversikt over kulturminneinteresser i LNF-områder, sjekk kommunens temakart. Tiltak i LNF-områder skal oversendes regionale kulturminnemyndigheter slik at de kan vurdere om det finnes ukjente automatisk fredete kulturminner som vil bli berørt.

§ 6-1.1 Driftsbygninger

Retningslinjer:
Behov for driftsbygning skal vurderes i samsvar med jordlova.

Ved vurdering av om bruksendringer av landbruksbygg er i samsvar med LNF – formålet skal den til enhver tids gjeldende veileder til plan og bygningsloven legges til grunn.

§ 6-1.2 Kårboliger

Retningslinjer:
Behov for kårbolig vurderes av kommunen. Kårboliger skal oppføres i tilknytning til gårdstunet uten å berøre dyrka jord.

§ 6-1.3 LNF-områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse
Unntak fra byggeforbud gjelder for eksisterende bebygde eiendommer i LNF-området som fremgår av opplisting i vedlegg i) og tilhørende temakart. Det skal ikke bygges på dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite), myr, områder med viktige kartlagte naturtyper og arter og hensynssoner for vannforsyning. Der vedlegg i) viser treff for andre arealkonflikter skal det dokumenteres i søknad om tillatelse til tiltak at hensyn er ivaretatt.

§ 6-1.3.1 LNF-områder med eksisterende spredt boligbebyggelse
På eksisterende boligeiendommer i LNF-område kan det oppføres påbygg, tilbygg og andre mindre tiltak, samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Garasjer og uthus kan oppføres med bruksareal inntil 50 m2 på egen eiendom innenfor 25 meter fra boligens yttervegg. Nye boenheter, herunder sekundærleiligheter, tillates ikke opprettet. Tillatt grad av utnytting for eksisterende boligeiendommer i LNF-område skal ikke overstige 20% BYA, boligens areal skal ikke overstige 400 m2 BRA.

§ 6-1.3.2 LNF-områder med eksisterende spredt fritidsboligbebyggelse
Oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det kan oppføres tilbygg og/eller anneks med inntil 50 % av økning av opprinnelig bruksareal

(BRA), på egen eiendom innenfor 25 meter fra fritidsboligens yttervegg. Dersom utvidelsen skjer etappevis, skal utvidet areal samlet ikke overskride begrensningene i punktet foran. Grad av utnytting på fritidseiendommen skal ikke overskride 100 m2 BRA og 100 m2 BYA totalt.

§ 6-1.4 LNF-områder der det tillates nye boenheter i spredt boligbebyggelse

Innenfor området Fossum LSB1 kan det tillates inntil 3 nye boenheter i planperioden (12 år). Innenfor området Monsrud LSB2 kan det tillates inntil 3 nye boenheter i planperioden (12 år). Innenfor området Gansdalen LSB3 kan det tillates inntil 12 nye boenheter i planperioden (12 år).

Følgende vilkår gjelder:

6-1.4.1 Terrenget skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1: 3

6-1.4.2 Det skal ikke bygges på dyrket mark eller vel arrondert dyrkbar mark. Det skal avsettes en buffersone på minimum 15 meter mellom ny eiendom og dyrket mark.

6-1.4.3 Nye byggetiltak skal ikke komme i konflikt med naturverdier eller kulturminner. Søknad om fradeling eller boligbygging i LNF-områder som kan berøre kulturminner, må sendes Kulturminnemyndigheten til uttalelse.

6-1.4.4 På gårdstun og i en 100-meters sone rundt det som er gårdstunets naturlige avgrensning er fradeling ikke tillatt.

6-1.4.5 Fradeling er ikke tillatt nærmere eksisterende turveger og kartfestede stier enn 20 m.

6-1.4.6 Når det på en eiendom A er gitt tillatelse til å fradele en boligeiendom B, skal det på den eiendom B foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligen før det kan gis tillatelse til å oppføre ny bolig eller fradele ytterligere en ny boligeiendom fra eiendom A eller B.

6-1.4.7 Innenfor området Enebakkneset LSB4 kan det tillates inntil 12 nye boenheter i planperioden (12 år). Bebyggelse skal plasseres innenfor formål LSB4, men adkomstvei og tomtegrense kan plasseres utenfor på følgende vilkår: Kommuneplanens generelle bestemmelser om byggegrense skal følges. Avstand til dyrka jord skal være minst 20 meter.

Informasjon:
Avkjørsel skal lokaliseres med tilknytting til kommunal vei, eller ved utvidet bruk av eksisterende avkjørsel i samsvar med rammeplanen for avkjørsler.

Avløp må være sikret på lovlig måte gjennom tilknytting til kommunalt ledningsnett eller ved utslippstillatelse for separat avløpsanlegg.

Kapittel VII Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 6

§ 7-1 Vassdrag
Alle inngrep i selve vassdragene krever reguleringsplan.
Differensiert vassdragsforvaltning følger av § 1-14.6.

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

Kapittel VIII Bestemmelser til hensynssoner

§ 8-1 Faresoner og sikringssoner (pbl § 11-8 a)
§ 8-1.1 Hensynssone – sikring. Vannforsyning, H110_1 og H110_2

I hensynssone for reservevannsforsyning for Dalen vannverk ved Mjøsjøen H110_1 gjelder følgende:

- Det tillates ikke å legge inn vann i fritidsboliger, garasjer og uthus (nye anlegg)
- Ved rehabilitering av avløpsanlegg for eksisterende boliger skal det tas hensyn til reservevannskilden ved valg av ny avløpsløsning.
- Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs.
- Det er ikke tillatt å slippe ut avløpsvann fra bobiler eller lignende.
- Ved oppføring eller endring av landbruksbebyggelse skal det tas hensyn til reservevannkilden

I hensynssone for drikkevannsforsyning for Dalen vannverk ved Vestre Jarsjø H110_2 skal det ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet. Dette gjelder for eksempel bygge- og anleggsvirksomhet som massemottak/uttak, veganlegg, bakkeplanering, alle typer grøfter og annet gravearbeid som ikke har med vannverkenes anlegg og drift å gjøre er forbudt i hensynsonen. Dette gjelder også lagring og annen aktivitet som kan medføre skadelig avrenning, herunder lagring av drivstoff. Ved skogsdrift skal det tas hensyn til drikkevannskilden.
All aktivitet, der det kan være tvil om forurensningsfare, skal forelegges kommunal drikkevannsmyndighet og vannverkseier før aktivitet kan tillates. For alle tiltak som kan få konsekvenser for drikkevannskvaliteten skal det utarbeides en konsekvensanalyse som belyser om tiltaket har påvirkning på vannmengde og -kvalitet både under utførelse og etter tiltaket er ferdig.

For allmenhetens aktiviteter gjelder følgende for enhver som ferdes eller oppholder seg innenfor 50 meter fra Vestre Jarsjø (pbl § 11-11.6):

- Det er ikke tillatt å sette opp telt, hengekøye, eller på annen måte slå leir.
- Det er ikke tillatt å bade eller på annen måte oppholde seg i vann. Dette gjelder også husdyr.
- Det er ikke tillatt å fiske, pilke, krepse, vade, benytte båt eller andre fremkomstmidler i vann, vaske gjenstander, eller utføre lignende aktiviteter i Vestre Jarsjø og tilførselsesbekk.
- Det er ikke tillatt å slippe ut helseskadelige væsker og stoffer eller avløpsvann.

Tilsvarende restriksjoner mot tiltak og aktiviteter trer i kraft for Mjøsjøen H110_1 ved beredskapstilfeller der vannet skal benyttes som drikkevannskilde.

§ 8-1.2 Hensynssone – sikring. Vanninntak i Glomma, H110_3
Innenfor hensynssone sone H110_3 skal det tas hensyn til drikkevannsinntakene for NRVA ved Hammern/Sørumsand. Dette gjelder særskilt for massemottak, masseuttak, snødeponier og tiltak i områder der det potensielt kan være forurenset grunn. Det gjelder også andre tiltak som kan føre til erosjon og utslipp i anleggsperioden.

Retningslinje:
Plan-, bygge- og konsesjonssaker som kan føre til risiko for forurensning av drikkevann skal forelegges NRVA til uttalelse.
NRVA skal varsles ved akutt forurensing innenfor hensynssonen, eller ved mistanke om potensiell akutt forurensning.
Ved fylkesvei 171 Haldenveien - Bingsfoss bru er veitrafikkulykker en forurensningsrisiko. Det bør skiltes med hensyn til «nedslagsfelt for drikkevann» med alarmtelefonnummer.

§ 8-1.3 Hensynssone – sikring. Jernbanetunell, H130_1
Innenfor sone H 130 (eksisterende tunneltrasé for jernbane) tillates ikke bygge- og anleggstiltak som kan påvirke tunnelen uten at det foreligger tillatelse fra berørt samferdselsmyndighet. Dette gjelder alle tiltak som innebærer betydelige inngrep i grunnen, herunder sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner.

§ 8-1.4 Hensynssone – sikring. Miljøsone/byggegrense langs E6, H130_2
Langs E6 skal det være en miljøsone/byggegrense som vist på plankartet.
Byggeforbudsonen gjelder ikke for næringsformål som er avsatt i kommuneplankartet.
Tilbygg, påbygg, ombygging og gjenoppbygging av boliger og nye garasjer i eksisterende boligområder tillates, men ikke nye boenheter.

§ 8-1.5 Hensynssone – sikring. Sentralrenseanlegg og vannforsyningsanlegg, H190_1 – H190_3
Innenfor H190 skal det tas hensyn til renseanlegg eller vannforsyningsanlegg under bakken. Dette gjelder særskilt ved betydelige inngrep i grunnen, herunder sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner.

Retningslinje: Plan-, bygge- og konsesjonssaker innenfor hensynssonen skal forelegges NRVA til uttalelse.

§ 8 -1.6 Hensynsone – sikring. Vannforsyningsanlegg - drikkevannsbasseng, H190_4 - H190_16
Innenfor hensynssonen tillates ikke plassering av bygg, sprengningsarbeider eller andre tiltak som kan komme i konflikt med hensyn til drikkevannsbassenget.

§ 8 -1.7 Hensynsone – sikring. Vannforsyningsanlegg - hovedledninger, H190_17
Innenfor hensynssonen skal det tas hensyn til renseanlegg eller vannforsyningsanlegg under bakken. Dette gjelder særskilt ved plassering av bygg, sprengningsarbeider, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner.

Retningslinje: Plan-, bygge- og konsesjonssaker innenfor hensynssonen skal forelegges NRVA til uttalelse.

§ 8-1.8 Hensynssone – fare. Kvikkleire, H310
Undernummerering av faresoner for kvikkleire samsvarer med NVEs nummerering av de tilsvarende faresonene.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

§ 8-1.9 Hensynssone – fare for flom i Glomma, Nitelva og Leira sør for Leirsund bru H320_1
Innenfor hensynssonen er det fare for flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde. Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen skal tiltak etter sikkerhetsklasse F1 og F2 plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i henhold til teknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og tilhørende veiledning. NVEs retningslinjer 2/2011 ”Flaum og skredfare i arealplanar” skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

Ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b) d), g), k), l) og m) innenfor hensynssonen må det utarbeides reguleringsplan, dersom området ikke allerede er regulert eller inntatt i kommuneplanbestemmelsene § 2-2.1.

Innenfor hensynssonen skal avløp og vannforsyning ha tilbakeslagsventil.

§ 8-1.10 Hensynssone – fare for flom i Leira nord for Leirsund bru H320_2
Innenfor hensynssonen er det fare for flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde.. Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen skal tiltak etter sikkerhetsklasse F1 og F2 plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i henhold til teknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og tilhørende veiledning. NVEs retningslinjer 2/2011 ”Flaum og skredfare i arealplanar” skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

Ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b) d), g), k), l) og m) innenfor hensynssonen må det utarbeides reguleringsplan, dersom området ikke allerede er regulert eller inntatt i kommuneplanbestemmelsene § 2-2.1.

Innenfor hensynssonen skal avløp og vannforsyning ha tilbakeslagsventil.

Retningslinje: Hensynssonen har ikke tatt høyde for nødvendig sikkerhetsmargin/klimapåslag på 20 %. Merk at for tiltak her vil også krav i TEK17 § 7-2 gjelde.

§ 8-1.11 Hensynssone – fare. Flom langs Sagelva, H320_3
Innenfor hensynssonen er det fare for oversvømmelse/flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde. Tiltak etter sikkerhetsklasse F2 200-års flom, jf. TEK17 § 7-2, tillates ikke, uten at disse er beregnet til å tåle belastning fra 200-års flom/tilstrekkelig flomsikring er etablert I større byggeprosjekter skal reguleringsplan avklare løsninger for flomsikring. Flomsikringstiltak, herunder ev. byggeforbud eller forbud mot å øke andel tette flater på tomten, skal avklares i det enkelte tilfelle.

Retningslinje: Hensynssonen har ikke tatt høyde for nødvendig sikkerhetsmargin/klimapåslag på 30 cm. Merk at for tiltak her vil også krav i TEK17 § 7-2 gjelde.

§ 8-1.12 Hensynssone – fare. Flom i bekker med årssikker vannføring, H320_4
Innenfor hensynssonen er det fare for oversvømmelse/flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde, og TEK17 § 7-2 gjelder. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som hindrer nødvendig avrenning til vassdraget. Nye bygninger tillates ikke oppført.

Ved tiltak på ledningsnettet langs strekninger i hensynssonene for bekker med årssikker vannføring, hvor det tidligere er gjennomført bekkelukkinger, skal det velges løsninger som sikrer framtidige åpne vannveier.

Retningslinje: Hensynssonen har ikke tatt høyde for nødvendig sikkerhetsmargin/klimapåslag på 30 cm. Merk at for tiltak her vil også krav i TEK17 § 7-2 gjelde.

§ 8-1.13 Hensynssone – fare. Ammunisjonslageret Dumpa, H350_1
Det tillates ikke etablert boliger, større kontorer, forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager eller handlesentre innenfor hensynssonen.

§ 8-1.14 Hensynssone – fare. Industri på Nesa sør, H350_2
Det tillates ikke etablert større kontorer, forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager eller handlesentre innenfor hensynssonen. Før det eventuelt reguleres nye boliger i den delen av hensynssonen som er satt av til kombinerte formål, skal det foreligge vurderinger som slår fast at risikoen for helseskader ved utslipp fra Dynea er akseptabelt lav. Reguleringsplaner for boliger innenfor dette området må sikre gode evakueringsmuligheter og vurdere ulike tiltak for å redusere faren for skader ved slike utslipp.

Retningslinje: Dynea næringspark sin vurdering av sikkerhet/risiko skal vektlegges ved vurdering av nye etableringer i innenfor hensynssonen.

§ 8-1.15 Hensynssone – fare. Industri i Ekornesveien, H350_3
Det er ikke tillatt med oppføring av nye boenheter innenfor angitt hensynssone i plankart.

§ 8-1.16 Hensynssone – fare. Høyspenningsanlegg, H370_1 – H370_4
Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings kraftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m.).

Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

Retningslinje:Ved valg av bygningsmessige løsninger nær hensynsonen skal det tas hensyn til at høyspenningsanleggene kan begrense brannvesenets innsatsmuligheter ved bruk av høydemateriell.
Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensynstas ved tiltak.
Høyspenningsanlegget kan generere eletromagnetiske felt utover hensynssonen.
Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.

§ 8-1.17 Hensynssone – fare. Atomreaktor på Kjeller, H390_1
Det er ikke tillatt å etablere nye boenheter, skoler eller barnehager eller opprette eiendommer til disse formålene innenfor sonen. I reguleringsplan kan det åpnes for fradeling som har til hensikt å tilrettelegge for dekommisjonering av anlegget. Det er ikke tillatt å hensette objekter innenfor sonen slik at disse kan blokkere atomanleggets rømningsveier.

§ 8-1.18 Hensynssone – fare. Restriksjonsområde for nedlagt avfallsdeponi, H390_2
Innenfor området tillates ikke etablering av teknisk infrastruktur i form av vann-, avløps- og fjernvarmeledninger eller el- og telekabler. Etablering av infrastruktur for håndtering av overvann/sigevann og deponigass er tillatt.

Innenfor sonen kan det i områder som i kommuneplankartet er satt av til næringsvirksomhet, kombinerte formål eller bolig ikke gjennomføres tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, med unntak av de som eksplisitt er nevnt over.

§ 8-2 Soner med særlig angitt hensyn (pbl § 11-8 c)

§ 8-2.1 Hensynssoner med særlig hensyn til friluftsliv, H530_1 – H530_21
Retningslinjer: innenfor områder angitt som hensynssone friluftsliv er det viktige natur-, opplevelses- og nærmiljøverdier, og området skal derfor sikres og tilrettelegges som et lett tilgjengelig frilufts- og nærmiljøområde. Det skal ikke tillates tiltak som er til hinder for allmenn ferdsel etter allemannsretten eller bruk som rekreasjonsområde, og skjøtselen må ha som mål å opprettholde kulturlandskapet med naturlig vegetasjon og fauna. Bruken skal hensynta dyrehold og beitedyr i de deler av området hvor dette er aktuelt.

§ 8-2.2 Hensynssone med særlig hensyn til grønnstruktur, H540_1
Retningslinjer: ved detaljregulering innenfor hensynssonen H540_1 skal det søkes etablert en sammenhengende grønnstrukturforbindelse fra øst til vest gjennom området, som skal inngå som del av et framtidig grøntbelte rundt Lillestrøm.

§ 8-2.3 Hensynsoner med særlige hensyn til naturmiljø; raviner, H560_1 – H560_121
Retningslinjer: Innenfor hensynssonen er det raviner i marin leire. Dette er en trua naturtype med geologisk verdi, og med betydning for biologisk mangfold og klimatilpasning. Oppføring av bygninger og anlegg eller vesentlige terrenginngrep er ikke tillatt innenfor byggegrensen til ravinen jf. § 1- 6.3 byggegrense mot raviner. Se også § 1-15.1 og § 1-15.2.

Ved utgraving, oppfylling, steinsetting, etablering av vei, gang-sykkelvei, eller hogst i en ravine, skal det kunne dokumenteres at eiendommens miljøverdier er kjent og hvordan disse blir ivaretatt.

§ 8-2.4 Hensynssoner med særlig hensyn til kulturmiljø: H570_1 – H570_59
Retningslinjer: innenfor området angitt som hensynssone bevaring av kulturmiljø, må det tas særlig hensyn til bevaring av kulturhistoriske spor som anlegg/installasjoner, bygningsmiljø og kulturlandskap. Ved behandling av plan- og byggesaker eller andre tiltak skal hensyn til kulturmiljø vektlegges.

Tiltak i hensynssonen skal sendes regional og lokal kulturminnemyndighet for uttalelse.
Det skal ikke tillates rivning av bebyggelse eller gis tillatelse til større bygge- og anleggstiltak før de kulturhistoriske verdiene er nærmere kartlagt og sikret.

H570_1: området innenfor hensynssonen er et kulturmiljø av nasjonal interesse, registrert i Riksantikvarens NB-register. Innenfor området skal det vises særlige hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling, slik at de kulturhistoriske verdiene ikke svekkes eller forsvinner. Tiltak i hensynssonen skal sendes regional og lokal kulturminnemyndighet for uttalelse.

H570_2 - H570_4:
Områdene er valgt ut som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA). De skal forvaltes slik at landskapets karakter som beskrevet i rapporten Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Akershus, opprettholdes og styrkes. Tiltak i sonen skal sendes regional og lokal kulturminnemyndighet for uttalelse.

§ 8-3 Hensynssoner som er båndlagt (pbl § 11-8, 3.ledd. bokstav d)

§ 8-3.1 Områder båndlagt etter plan- og bygningsloven, H710_1 – H710_4, samt ved Asakskredet

Områdene H710_1 – H710_4 er regulert til bevaring/båndlagt i reguleringsplan.

Innenfor båndleggingssone H710_5 for byggeforbud ved Asakskredet er det byggeforbud etter PBL § 28-1. Tiltak som kan påvirke stabiliteten i området kan ikke iverksettes før søknad som dokumenterer sikkerheten er godkjent og byggeforbudet er opphevet.

§ 8-3.2 Områder båndlagt etter lov om naturvern, H720_1 – H720_11
Områdene er vernet i medhold av lov om naturvern. Vernevedtak og ev. forvaltningsplan for det enkelte området gjelder.

Følgende områder er båndlagt etter vedtak i medhold av lov om naturvern:

- Hensynssone H720_1 Breimosen Naturreservat
- Hensynssone H720_2 Sørumsneset Naturreservat
- Hensynssone H720_3 Jølsen Naturreservat
- Hensynssone H720_4 Råsok Naturreservat
- Hensynssone H720_5 Kongsrudtjern Naturreservat
- Hensynssone H720_6 Nordre Øyeren Naturreservat
- Hensynsone H720_7 Mjøsjødalen naturreservat
- Hensynsone H720_8 Flaen naturreservat
- Hensynsone H720_9 Holmen naturreservat
- Hensynsone H720_10 Stilla og Brauterstilla naturreservat
- Hensynsone H720_11 Høgmåsan naturreservat

§ 8-3.3 Områder båndlagt etter lov om kulturminner, H730_1 – H730_20
Automatisk fredete kulturminner
Arealet er båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.

Fredete bygninger og anlegg
Tiltak på fredete bygninger og anlegg, utover vanlig vedlikehold, er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i et fredet kulturminne sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt utført. Alt vedlikehold må skje med tradisjonelle materialer og metoder, og større vedlikeholdsarbeider bør også meldes fra om. Alle tiltak som kommer i direkte berøring med eller ligger i nærheten av kulturminne eller kulturmiljø fredet etter kulturminneloven skal sendes kulturminneforvaltningen til uttalelse.

Informasjon: Sørum, Frogner gamle og Skedsmo middelalderkirker og middelalderkirkegårder er automatisk fredete. Innenfor middelalderkirkegård er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945.

§ 8-3.4 Områder båndlagt etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner, H735_1 – H735_2
Innenfor sonen gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» (Markaloven)

§ 8-3.5 Områder båndlagt etter energiloven, H740_1 – H740_2
Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Retningslinje: Det er varslingsplikt for sprengningsarbeid øvrig anleggsarbeid og skogsarbeid nærmere enn 30 m. målt horisontalt fra nærmeste strømførende linje. Se informasjon på https://www.statnett.no/om-statnett/vare-anlegg-i-drift/arbeid-nar-hoyspentanlegg/ og publikasjonen «Anleggsmaskiner og elektriske anlegg».

§ 8-4 Hensynssoner for felles planlegging (pbl. § 11-8, bokstav e)

§ 8-4.1 Sone med krav om felles planlegging H810_1 - H810_4
I hensynssonene H810_1 i Lillestrøm by, og H810_2 på Strømmen som omfatter framtidig sentrumsformål, SF38, SF39 og SF42, skal samarbeides om kvartalsvis felles planlegging. I områder som naturlig henger sammen, eller som har behov for felles infrastruktur, kan kommunen kreve at samarbeidsområdet utvides til å omfatte flere kvartal. Det samme gjelder H810_3 på Hvam, og H810_4 som er område SF47 og SF48 på Strømmen

Kommunen kan etter en vurdering, tillate at enkeltgrunneiere fremmer forslag til reguleringsplan for et helt kvartal, når det kan dokumenteres seriøse forsøk på å få til et samarbeid om felles planlegging, i tråd med kommunens målsettinger for sentrumsutvikling.

Kapittel IX Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 9-1 Bestemmelsesområder for miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (pbl § 11-9.6)

§ 9-1.1 Bestemmelsesområder for boligfelt med særlige hensyn i Lillestrøm by #6_1 til #6_21
Innenfor disse områdene skal alle nye tiltak bidra til å videreføre eksisterende bebyggelsesstruktur. Med bebyggelsesstruktur menes her hvordan bygningene er plassert på eiendommen i forhold til vei eller gate.

Gesimshøyde skal ikke overskride 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. I områder der det må tas hensyn til flom jf. § 1-20, skal nødvendig heving av gulvnivå kunne legges til ved beregning av gesimshøyde.

For eneboliger og tomannsboliger skal garasje være frittstående, innvendige biloppstillingsplasser skal ikke være en del av husets 1.etasje/underetasje. For boliger i konsentrert småhusbebyggelse skal garasjer være i fellesanlegg.

I område # 6_2 og # 6_ 6 skal boligene ha flatt tak eller pulttak.
I øvrige områder skal boligene ha saltak eller valmtak.

I område # 6_9 (kun i Odalsgata) og # 6_ 20 kan bygningene ha mur/pusset mur som hovedmateriale i fasaden.

I område # 6_4 og # 6_ 6 kan bygningene ha platekledning som hovedmateriale i fasaden, i tillegg til tre.

I øvrige områder skal bygningene ha tre som hovedmateriale i fasaden.

§ 9-1.2 Bestemmelsesområder for stille områder #6_22 til #6_29.
Områdene omfatter kirkegårder og viktige tettstedsnære friluftslivsområder som er lite påvirket av støy. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen, skal søkes lokalisert og utformet slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes. Kollektiv-, gang- og sykkel-

eller trafikksikkerhetstiltak som ikke endrer støyforholdene vesentlig i stille soner vil kunne gjennomføres uten samtidig utbedring av støyforholdene.

Kapittel X Vedlegg

a) Byromsnorm for sentrumsområder
b) Temakart - Indre sone og ytre sone
c) Temakart - Parkeringsbestemmelsessoner
d) Temakart - Støybestemmelsessoner
e) Holdningsklasser for avkjørsler
f) Konsesjonsområde for fjernvarme
g) Restriksjonsområde ved Kjeller flyplass
h) Geoteknisk rapport med presiseringer fra kommunen
i) Oversikt over eksisterende bolig- og fritidseiendommer i LNF-spredt bebyggelse (ikke vedlagt ennå, må på høring)
j) Oversiktsliste over bygninger med høy kulturminneverdi (VK1)

Kartvedlegg b), c), d), e) og f) finnes som temakart under kartlag *Temadata fra kommuneplan* på kommunens kartportal. På kartportalen vises den nøyaktige avgrensningen av sonene.

HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET STILLVERKSVEIEN 20 og 22
OG SAMEIET STILLVERKSVEIEN 24 og 26

1 Målsetting
HUSORDENSREGLENE SKAL SIKRE BEBOERNE I SAMEIET STILLVERKSVEIEN 20 OG 22 OG SAMEIET STILLVERKSVEIEN 24 OG 26 ET TRIVELIG OG GODT BOMILJØ.

2 Generelt
2.1 Sameier plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er ansvarlig for at reglene overholdes av beboerne og andre som gis adgang til leiligheten og/eller sameiets fellesarealer.

2.2 Sameiestyrene har fullmakt til å påse at husordensreglene overholdes og kan på sameienes vegne gripe inn ved overtredelser.

2.3 Henvendelser til styret angående husordensregler eller brudd på disse, skjer skriftlig og legges i styrenes postkasser i oppgang 22 eller 24, avhengig av hvilket sameie du tilhører. Eventuelle uoverensstemmelser bør først være forsøkt løst internt mellom de berørte partene.

2.4 Ved gjentatte overtredelser av brudd på "Husordensreglene", varslet skriftlig fra styret til sameier, har styret rett til å iverksette tiltak som medfører at aktuell beboer må flytte ut av leiligheten, og styret kan i denne forbindelse også pålegge sameier å selge sin leilighet.

3 Ro og orden
3.1 Det er viktig å huske på og ta hensyn til at i sameiet vårt bor vi svært tett innpå hverandre, og lyd fra en leilighet og balkong høres godt også i naboleilighetene. For å oppnå et godt og trivelig bomiljø for alle er det derfor viktig å respektere at i visse tidsrom skal det være "ro", og kravene til ro er gitt i nedenfor tabell:

Det skal være "ro" (**) i leilighet og på balkong i følgende tidsrom:
• Søndag - Torsdag (5 dager) skal det være ro .....: 22:00 - 07:00
• Fredag, Lørdag og dager før helligdager skal det være ro ...: 24:00 - 09:00

(**)
- Med "ro" menes at lydnivået fra leilighet og balkong skal være så lavt at det ikke skal kunne forstyrre beboernes nattesøvn.
- Det understrekes spesielt at i ovenfor to tidsrom er det ikke tillatt å spille høy musikk eller ha høy stemmebruk i leilighet og på balkong. Husk at selv om alle dører og vinduer er lukket har høy musikk (spesielt trykkende bass) og høye rop stor rekkevidde til naboleilighetene.
- I ovenfor to tidsrom skal det være ro fra støyende arbeid som boring, hamring, spikring og lignende, samt at vaskemaskin og oppvaskmaskin ikke skal benyttes.

- Også utenom ovenfor to tidsrom skal støynivået i leilighet og balkong være så lavt at det ikke er til sjenanse for øvrige beboere.
- Ved spesielle anledninger kan ovenfor krav til tidsrom for ro fravikes, under forutsetning av at alle berørte naboer i aktuell oppgang er varslet 48 timer på forhånd ved skriftlig nabovarsel i postkassene, og nabovarslet skal også inkludere telefonnummer til den som skal fravike ovenfor krav til ro.

3.2 Det er sameier som har ansvaret for ro i sin leilighet, også om leiligheten bebos av andre enn sameier.

3.3 Eventuelle klager på nabo for ikke å ha overholdt kravene til ro bør i første omgang rettes av fornærmede direkte til den som bryter kravene om ro og forsøkes løst på minnelig vis. Alternativt kan klagen rettes fra fornærmede til styret, og den må da være skriftlig.

3.4 Kullgrill er ikke tillatt brukt på verandaen. Elektrisk- eller gassgrill er derimot tillatt.

3.5 Lek i sameienes felles innearealer er forbudt.

4 Husdyr

4.1 Dyrehold er tillatt i sameiene. Dyret kan forlanges fjernet dersom det er til vesentlig sjenanse for beboerne. Hunder skal alltid være i bånd. Ekskrementer som husdyr legger igjen på sameiets fellesarealer, skal umiddelbart fjernes.

5 Avfall

5.1 Husholdningsavfall skal kun kastes i containerne i boden for husholdningsavfall. Papiravfall, og kun papir, skal kastes i containerne i den boden som er for papiravfall. Større kartonger skal deles opp eller brettes før de legges i containerne. Det er ikke tillatt å kaste søppel noe annet sted på sameienes fellesarealer.

5.2 Det skal være orden i avfallsbodene. Beboerne er ansvarlige for at søppel og annet avfall ikke etterlates på gulvet i avfallsbodene.

5.3 Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og/eller lett knuselig avfall i containerne. Spesialavfall deponeres på godkjente kommunale mottak for dette.

5.4 Større gjenstander er beboere selv ansvarlige for å levere på søppelfylling.

6 Leiligheten

6.1 Sameier har ansvar for det indre vedlikehold av egen leilighet. Skader som oppstår i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold må, i samsvar med alminnelig erstatningsretslige prinsipper, dekkes av den sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt.

6.2 Sameier plikter å sørge for at brannslukningsutstyr er lett tilgjengelig og i orden.

6.3 Sameier plikter å holde avtrekk og sluk på kjøkken og bad rene og i orden.

6.4 Ved innvendig ombygging av leiligheten skal det meldes fra til styret før igangsettelse av arbeidet. Ved ikke forhåndsmeldte endringer som går utover byggets bærende konstruksjoner eller svekker lydisolasjonen, kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

7 Fellesarealer og fasade

7.1 Påbygging eller fasadeendring er ikke tillatt. Det er ikke tillatt å sette opp private antenner eller paraboler. Markiser og utvendige persienner må følge fargekodene gitt av styrene.

7.2 Av hensyn til trappe- og gangvask, generell adkomst og at oppgangene fungerer som rømningssvei ved brann, er det ikke tillatt å ha gjenstander stående på gulvet i gangene.

7.3 Sykler skal plasseres i sykkelboden eller på områdene på fellesarealene tilrettelagt for sykler. Sykler må ikke plasseres i oppgangene eller rett utenfor inngangsdørene.

7.4 Det er ikke tillatt å ha blomsterkasser hengende ut på verandaens utside.

7.5 Alle sameiets felles dører skal til enhver tid være lukket/låst.

7.6 Fellesarealene er til glede for alle beboerne i sameiet. Forlat dem derfor i den stand du ønsker å finne dem igjen.

8 Garasje og parkering

8.1 Parkering er kun tillatt på anviste plasser i garasjen eller på gjesteparkeringen utenfor. Gjesteplassene er beregnet på gjester, og de utdelte parkeringsbevis må benyttes. Det vises til egne regler og rutiner for gjesteparkeringen.

8.2 Garasjeporten og døra skal til enhver tid være lukket og låst.

8.3 Sendere til garasjeporten skal ikke ligge i bilene. Tap av sendere må straks rapporteres til styret.

8.4 Det er ikke tillatt med bilvask i garasjeanlegget.

9 Skader

9.1 Sameier er ansvarlig for enhver skade på eiendommen forårsaket av beboerne og andre som gis adgang til leiligheten og/eller sameiets fellesarealer.

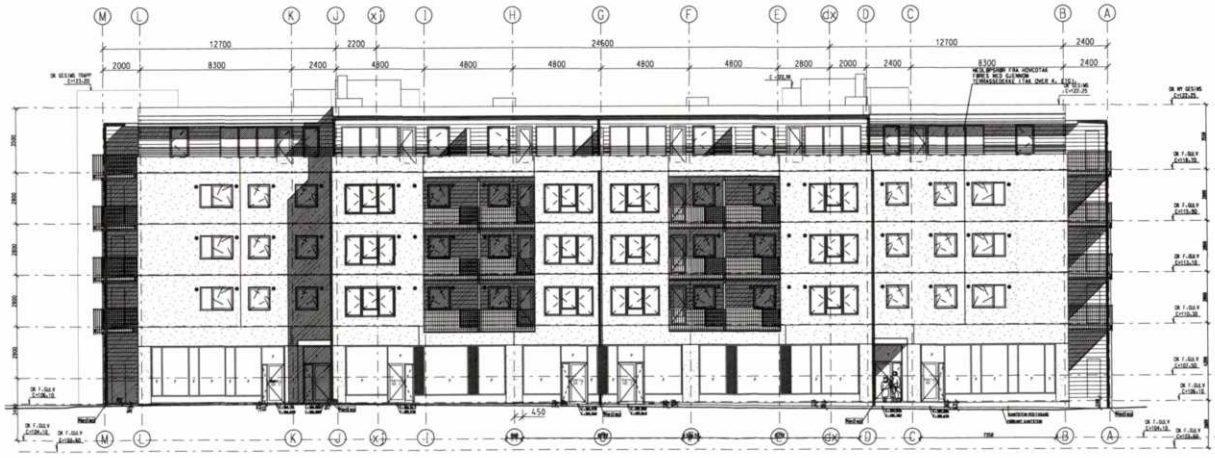
9.2 Sameier er erstatningspliktig for enhver skade og forhold som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene, eller mangel på annen aktsomhet.

9.3 Beboere plikter å behandle leiligheten, eiendommen og fellesarealene med tilbørlig aktsomhet. Feil og mangler på fellesarealene rapporteres til styret.

10 Eierskifte og utleie

10.1 <u>For leiligheter i sameiet Stillverksveien 24 og 26</u>: Søknad om utleie skal sendes styret. Sameier er ansvarlig for eventuelle ulemper eller skader forvoldt av leietaker. Dette gjelder både overfor sameiet og naboer.

10.2 <u>For Sameiet Stillverksveien 20 og 22</u>: Ethvert salg eller utleie av seksjoner skal skriftlig meldes til sameiets styre og forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietager. Eier er ansvarlig for eventuelle ulemper eller skader forvoldt av leietaker. Dette gjelder både overfor sameiet og naboer.



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR.	INDEX	DIVERSE

INDEX	DATO	TEKST	TEGN.
D	08.04.05	STATUS: SØKNAD IGANGSETTINGSTILLATELSE NR 2 "LUKKET BYGG"	EWA
C	28.03.05	MOBILBY REVIDERT 1.ETG NÆRING REVIDERT	EWA
B	09.03.05	ENDELIG BRANNSIKK VÅRET	EWA
A	15.02.05	REVIDERT FASADE MT. SETT. PLANER	EWA
0	07.01.05	STATUS: UNDERLAG PRISJUSTERING	EWA

SKALA: 1/100 | TEGNING NR.: A.32-310 | INDEX: D

INNHOLD: FASADE NORD, TRINN 3

BYGGHERRE: Skanska Bolig AS
Grensen 101
pb.2794 Torshov, 0503 Oslo, tlf. 22 93 94 00, fax 22 93 94 10

PROSJEKTLEDER: Skanska Norge AS
tlf. 64 84 90 20, fax 64 84 90 21, 1540 VESTBY

PROSJEKT: TÆRUDPARKEN TR.3 Lillestrøm Syd | PROSJEKT NR.: 10-04-0720

ARK:	RIB:	RIV:	BRANNRÅDGIVER TR. 3237 OSLO:
DARK ARKITEKTER AS	Sweco Grøner AS	Sweco Grøner AS	Sandvikveien 60, 1366 Lysaker
Tollbugata 24, 0152 Oslo	Postboks 6396 Etterstad	Postboks 6396 Etterstad	Sandvikveien 6, 1366 Lysaker
Tlf. 23 10 12 00	0604 Oslo	0604 Oslo	Tlf. 22 12 00 00
Fax 23 10 12 01	Tlf. 22 59 59 00	Tlf. 22 59 59 00	Fax 22 12 00 01
E-post: dark@dark.no	Fax 22 59 59 01	Fax 22 59 59 01	E-post:
Kontaktperson: Arne Tønnesen	E-post:	E-post:	Kontaktperson: Ole Hamilton
Sentralbord: 23 10 12 00	Kontaktperson: Per Arne Hansen	Kontaktperson: Per Arne Hansen	Sentralbord: 22 12 00 00
Direkte: 23 10 12 10	Direkte: 22 59 59 10	Direkte: 22 59 59 10	Direkte: 22 12 00 10
Mobil: 91 89 31 10	Mobil: 91 89 31 10	Mobil: 91 89 31 10	Mobil: 91 89 31 10

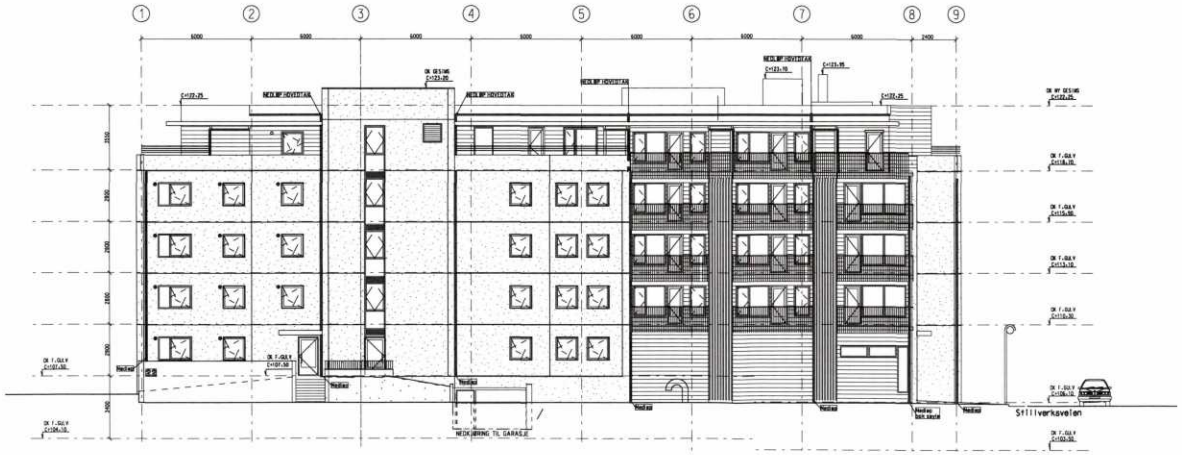
LAND:	VVS:	ELEKTRO:	BRANNRÅDGIVER TR. 3237 OSLO:
RAMBØLL NORGE AS	Sweco Grøner AS	Sweco Grøner AS	Sandvikveien 60, 1366 Lysaker
Postboks 6396 Etterstad	Postboks 6396 Etterstad	Postboks 6396 Etterstad	Sandvikveien 6, 1366 Lysaker
0604 Oslo	0604 Oslo	0604 Oslo	Tlf. 22 12 00 00
Tlf. 22 59 59 00	Tlf. 22 59 59 00	Tlf. 22 59 59 00	Fax 22 12 00 01
Fax 22 59 59 01	Fax 22 59 59 01	Fax 22 59 59 01	E-post:
E-post:	E-post:	E-post:	Kontaktperson: Ole Hamilton
Kontaktperson: Per Arne Hansen	Kontaktperson: Per Arne Hansen	Kontaktperson: Per Arne Hansen	Sentralbord: 22 12 00 00
Direkte: 22 59 59 10	Direkte: 22 59 59 10	Direkte: 22 59 59 10	Direkte: 22 12 00 10
Mobil: 91 89 31 10	Mobil: 91 89 31 10	Mobil: 91 89 31 10	Mobil: 91 89 31 10

DARK Arkitekter AS
BRANNRÅDGIVER FOR: 3237 OSLO
TLF. 23 10 12 00 FAX. 23 10 12 01 www.DARK.NO

INNHOLD: FASADE NORD TRINN 3

TEGN STATUS: SØKNAD OM IGANGSETTINGS-TILLATELSE NR 2 | OPPDRAG NR.: 10-04-0720 | REVISJONS NR.:

SKALA: 1/100 | TEGNINGS NR.: A.32-310 | INDEX: D



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR.	INDEX	DIVERSE:

INDEX	DATO	TEKST	TEGN.	KONTR.
E	08.05.09	STATUS: SØKNAD IGANGSETTINGSTILLATELSE NR 2, TURVET BYGG	AWA	CB
D	04.04.05	MOBILBP REVIDERT, BOD VED AKSE 5 FLYTTET 500MM	AWA	CB
C	23.03.05	MOBILBP REVIDERT	AWA	CB
B	09.03.05	UNDERSØKNINGER PÅGÅR	AWA	CB
A	11.02.05	REVIDERT FASADE IHT SOLSTRÅLER, VERANDA I WOOD UNDERLAGT	AWA	CB
1	24.01.05	STATUS: UNDERLAG PROSJEKTERING	AWA	CB

SKALA: 1/100

TEGNINGS NR.: A,32-320

INDEX: E

INNHOLD: FASADE ØST, TRINN 3

BYGHERRE:
Skanska Bolig AS
Drammensveien 167
p.b.276 Sentrum, 0213 Oslo, tlf: 23 03 04 00, fax 23 03 04 10

PROSJEKTLEDELSE:
Skanska Norge AS
Pb. 3004 Strømsø, 3007 Drammen

PROSJEKT: TÆRUDPARKEN TR.3
Lillestrøm Syd

PROSJEKT NR.: 10-04-0720

ARK: DARK ARKITEKTER AS, Drammensveien 130, 0277 OSLO, Tlf 23 13 12 00, Fax 23 13 12 01
RIB: SKANSKA NORGE AS/AS, v/Frøydis Kolvik, Pb. 1175, 3704 HOLT, Tlf 33 03 66 00, Fax 33 03 67 01
R: Sjømiljø AS Haraldrud, v/Espen Lynne, Bernstadveien 8, 1066 Haraldrud, Tlf 23 17 77 00, Fax 23 17 77 01
RIV: Sjømiljø AS Haraldrud, v/Espen Lynne, Bernstadveien 8, 1066 Haraldrud, Tlf 23 17 77 00, Fax 23 17 77 01
ELRIV: HAGEN-KJELDSEN AS, v/Kristian Jørgensen, Hasselmoen 2B, 1384 Asker, Tlf 66 90 79 70, Fax 66 90 79 71
RIBR: ING. EVENSEN AS, v/Frøydis Kolvik, Pb. 1175, 3704 HOLT, Tlf 33 03 66 00, Fax 33 03 67 01
LARK: R.MYGG AS, v/Kristian Helgesen, Drammensveien 130, 0277 OSLO, Tlf 23 13 12 00, Fax 23 13 12 01
LARK: LANDSKAPSARKITEKTENE PK NS, 1171 Asker, Tlf 66 90 79 70, Fax 66 90 79 71

DARK Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
Tlf: 23 13 12 00 Fax: 23 13 12 01 www.DARK.NO

INNHOLD:
FASADE ØST
TRINN 3

TEGN. STATUS: SØKNAD OM IGANGSETTINGS-TILLATELSE NR 2

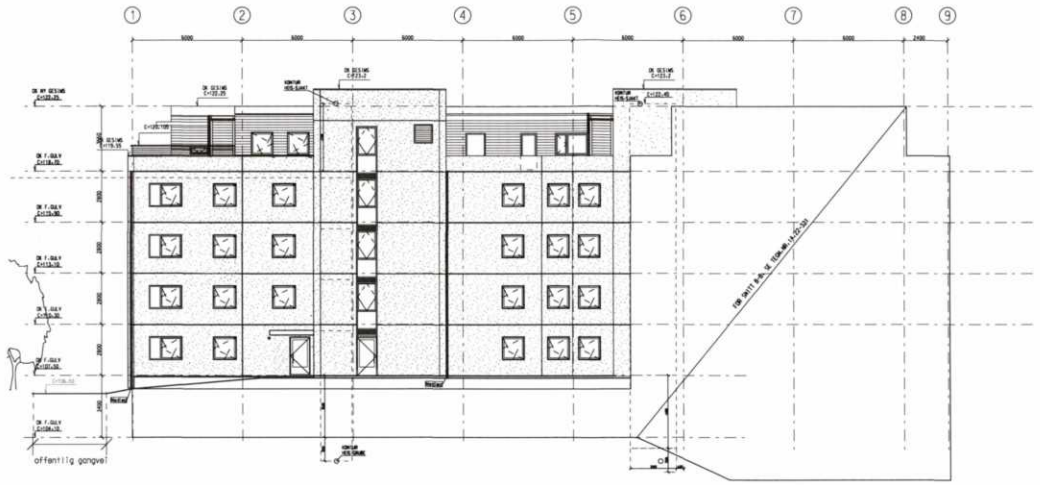
OPPDRAG NR.: 10-04-0720

VEDLEGG NR.:

SKALA: 1/100

TEGNINGS NR.: A,32-320

INDEX: E



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR.	INDEX	ENDRING

INDEX	DATO	TEKST	TEGN.	KONTR.
2	08.04.10	STATUS: SØKNAD IGANGSETTINGSTILLATELSE NR 2, "LUKKET BYGG"	AWA	TR
1	29.03.10	ADSUPP REVIDERT	AWA	TR
A	08.03.10	ENDLIGFØRDIGSTILLING	AWA	TR
3	17.02.10	REVIDERT FASADE INT GÅRDS PLANER	AWA	TR
2	07.01.10	STATUS: UNDERLAG PROSJEKTERING	AWA	TR

SKALA	TEGNINGS NR.	INDEX
1/100	A.32-321	D

ANNEKS:
FASADE GÅRDSROM ØST, TRINN 3

BYGGHERRE:
Skanska Bolig AS
Strømsveien 107
postb. Postmuseet, 0503 Oslo, tlf: 22 03 04 00, fax 22 03 04 10



PROSJEKTLEDELSE:
Skanska Norge AS
ST. OLAVSG. 25, PB. 735, 0106 OSLO

PROSJEKT:
TÆRUDPARKEN TR.3
Lillestrøm Syd

PROSJEKT NR.
10-04-0720

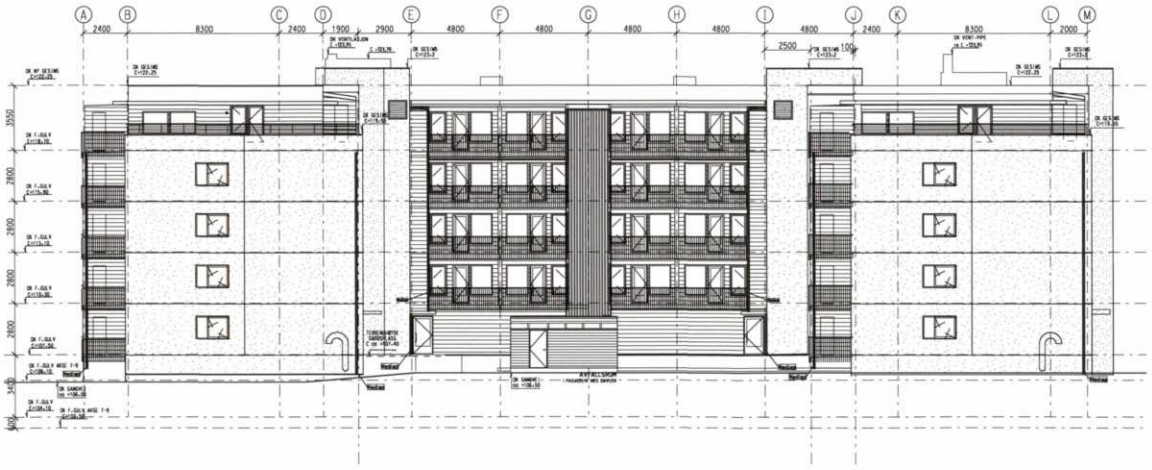
NR.	NAVN ARKITEKTER AS	UTFØRENDE BEDRIFTER	ØVRIGE KONSULENTER TIL SITT OPPDR.
RIB.	BJERKAN MARIE KIRSTEN	STEIGEN MARTIN	BÆRENDE KONSTR. AS, STRØMSVEIEN 109, POSTB. 6763 ST. OLAVS PLASS, 0130 OSLO
1	Gjensidige AS Hamilton	ATTEIGEN LARS	Gjensidige A, 7500 Hamilton
2	HAUGEN ARNE ERIK	LYNGSTØYL JØRGEN	Gjensidige A, 7500 Hamilton
3rd	ANDERSEN A. ULLEREN AS	LYNGSTØYL JØRGEN	BLANK HELSETEKNIK A, 7047 OSLO
GRA.	MO, SIGRID HELLE AS	LYNGSTØYL RIDER	Hammersborgveien 280, 0668 Oslo
UNIT	R-BYGG AS	LY SIGMAR PETTERSEN PA, 7651 Kvikkjokk	

DARK Arkitekter AS
DARK

ANNEKS:
FASADE GÅRDSROM ØST
TRINN 3

TEGN. STATUS:	OPPDRAG NR.	MEDLEGG NR.
SØKNAD OM IGANGSETTINGS-TILLATELSE NR 2	10-04-0720	

SKALA	TEGNINGS NR.	INDEX
1/100	A.32-321	D



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR.	INDEX	ENDRING

INDEX	DATO	TEKST	
D	09.04.10	STATUS: SØKNAD IGANGSETTINGSTILLATELSE NR 2 "LUKKET BYGG"	Aarli
C	29.03.10	REVIDERT REVIDERT	Aarli
B	08.03.10	ENDELIGBEARBEIDET	Aarli
A	11.02.10	REVIDERT FASADE MOT SYD, PLANER, VENTILER I MEDI JANUAR	Aarli
0	07.01.10	STATUS: UNDERLAG PROSJEKTERING	Aarli

SKALA	TEGNINGS NR.	INDEX
1/100	A.32-330	D

INNHOLD:
FASADE SYD, TRINN 3

BYGGHERRE:
Skanska Bolig AS
Grensen 17
p.b.270, Sentrum, 0103 Oslo, tel. 23 04 04 00, fax 22 03 04 10

PROSJEKTLEDELSE:
Skanska Norge AS
ST. OLAVS GT. 25, PB. 1175, SYM, 0107 OSLO

PROSJEKT:
TÆRUDPARKEN TR.3
Lillestrøm Syd

PROSJEKT NR.
10-04-0720

ARK:	LARS KRISTOFER AS	v/TOMAS MAATEN	ARKITEKTEGNER TIL SØKT ZOLO	TLF 23 03 04 00 FAX 23 03 04 10
RIB:	RIGMOR A. BERGSAKER AS	v/Frode Berge	Bf. Grensen 9, 0159 Oslo, Norge	TLF 22 03 04 00 FAX 22 03 04 10
		v/Ståle Eik Thorsen	Bf. Grensen 9, 0159 Oslo, Norge	TLF 22 03 04 00 FAX 22 03 04 10
	Sørbø Rådgivning AS	v/Jan Erik Thorsen	Bf. Grensen 9, 0159 Oslo, Norge	TLF 22 03 04 00 FAX 22 03 04 10
RIV:	ANDRESEN & JACOBSEN AS	v/PREBEN JØRGENSEN	Bf. Grensen 9, 0159 Oslo, Norge	TLF 22 03 04 00 FAX 22 03 04 10
GEO:	ING. SVERRE HELLE AS	v/HANNES HAUG	Fredrikstad 1700, 1700 Oslo	TLF 22 03 04 00 FAX 22 03 04 10
STAT:	K.BYGG AS	v/ STÅLE PETTERSEN TEL 913 54		TLF 22 03 04 00 FAX 22 03 04 10

DARK Arkitekter AS

ARKITEKTEGNER TIR. SZTT ZOLO
TLF. 23 03 04 00 FAX. 23 03 04 10 www.DARK.NO

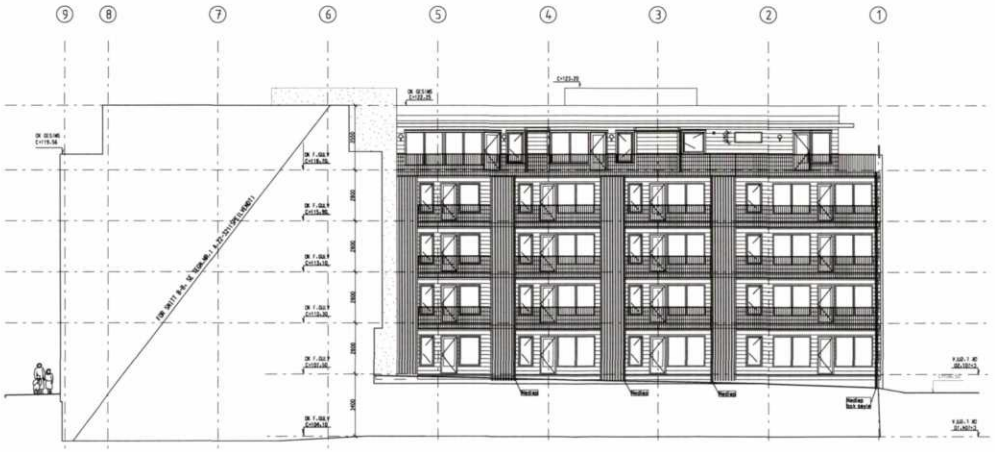
DARK

INNHOLD:
FASADE SYD
TRINN 3

TEGN. STATUS:	OPPDRAG NR.	VEDLEGG NR.
SØKNAD OM IGANGSETTINGS-TILLATELSE NR 2	10-04-0720	

SKALA	TEGNINGS NR.	INDEX
1/100	A.32-330	D


9
8
7
6
5
4
3
2
1
HEISLØP HØVDSTAD
HEISLØP HØVDSTAD
HEISLØP HØVDSTAD
HEISLØP HØVDSTAD
DR. F.GULV
DR. F.GULV
DR. F.GULV
DR. F.GULV
Nedlagt
Nedlagt
Nedlagt



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR.	INDEX	DATO

INDEX	DATO	TEKST	TEGN	KONTR
D	08.04.05	STATUS: SØKNAD IGANGSETTINGSTILLATELSE NR 2 "LUKKET BYGG"	Kark	DS
C	29.03.05	MOBILPÅ REVIDERT.	Kark	DS
B	09.03.05	ENDELIG VERSJON PÅ BRUKT	Kark	DS
A	17.02.05	REVIDERT FASADE MT. SETE PLANER, VINDUER I SOSS GRAVLAKT	Kark	DS
	07.01.05	STATUS: UNDERLAG FORELØPSTEGNING	Kark	DS

SKALA:	TEGNINGS NR.	INDEX
1/100	A.32-341	D

ANSVARLIG:
FASADE GÅRDSROM VEST, TRINN 3

BYGGHERRE:
Skanska Bolig AS
Strømsveien 101
Postboks 2274 Strømsø, 3003 Drbg. Tlf: 22 03 84 00, Faks 22 03 84 10

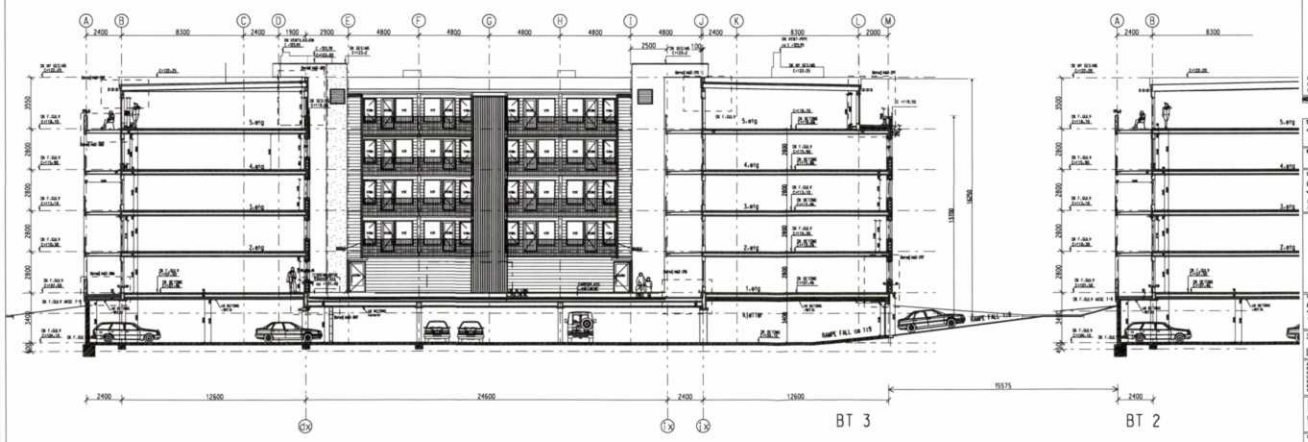


PROSJEKTLEDER/SJEF:
Skanska Norge AS
Pr. Stabekk 22, Pb. 195, 1396 OSLO

PROSJEKT:
TÆRUDPARKEN TR.3
Lillestrøm kjø

PROSJEKT NR.
10-04-0720

ARK: DARK ARKITEKTER AS RIB: HANSSEN NORD AS RIV: Gjølstein AS Ventilasjon Gjølstein AS Rørlegger RIE: Hvl. ENGINEERING AS GEO: Hvl. ENGINEERING AS RIAK: K-BYGG AS	ARKITEKTER SØKTER LANDSKAPSARKITEKT RIVARKITEKT RIVARKITEKT RIVARKITEKT RIVARKITEKT RIVARKITEKT RIVARKITEKT	DRAMMENSVEIEN 78A, 0277 OSLO ST. OLAVSG. 22, PB. 195, 1396 OSLO Sørkedalen 8, 0366 Oslo Kirkeveien 1, 1396 Asker Nedre Skøyen vei 21, 0279 Oslo Kirkeveien 1, 1396 Asker Kirkeveien 1, 1396 Asker Kirkeveien 1, 1396 Asker



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR.	REV.	DATERT

REV.	DATO	TEKST	TEGN.
A	08.06.20	STATUS: SØKNAD IGANGSETTINGSTILLATELSE NR 2, "LANGT BYGG".	KRA
B	07.07.20	REVIDERT SITUASJONSPLAN. Endring: Ullensaker	TB
C	07.10.20	STATUS: ENDRING PROSJEKTERING, SØKNAD OM IGANGSETTING NR. 1.	KRA

SKALA	TEGNING NR.	REV.
1/100	A.22-311	B

SNITT A-A, TRINN 3

Skanska Bolig AS

Skanska Norge AS

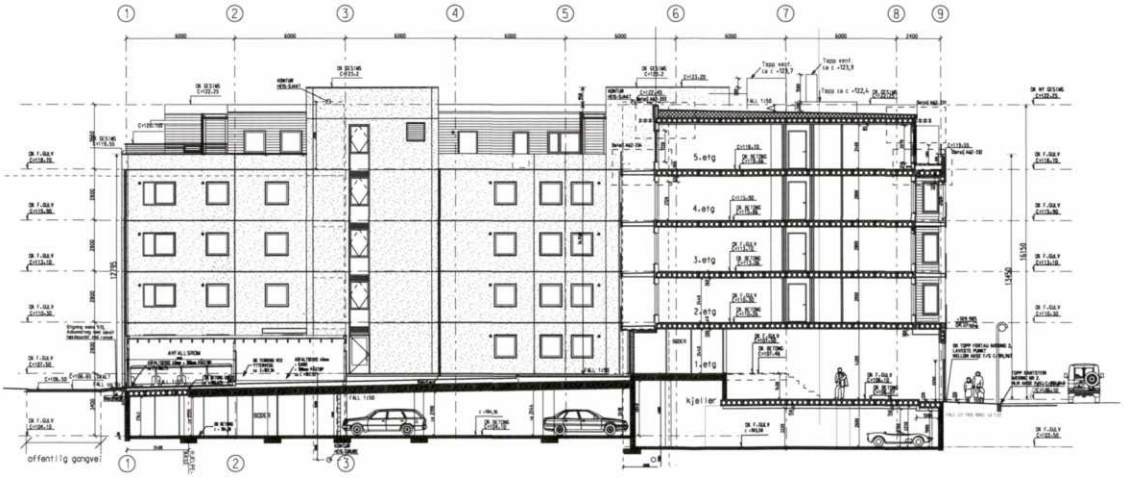
PROSJEKT	PROSJEKT NR.
TÆRUDPARKEN TR.3 Lilleström Syd	10-04-0720

DARK Arkitekter AS

SNITT A-A
TRINN 3

TEGNINGSSTATUS	SPESIALNR.	KOLLI/DEL NR.
SØKNAD OM IGANGSETTINGS-TILLATELSE NR 2	10-04-0720	

SKALA	TEGNING NR.	REV.
1/100	A.22-311	B



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR.	INDEX	BYGGES

INDEX	DATO	TEKST	TEGN	KONTR
B	08.04.05	STATUS: SØKNAD IGANGSETTINGSTILLATELSE NR 2, "LUKKET BYGG".	AMA	CB
A	07.03.05	200 mm HD 20X40 SOM TAKKONSTRUKSJON AKSE 6-9 Endres +50mm.	CB	CB
	07.01.05	STATUS: UNDER AS PROSJEKTERING, SØKNAD OM IGANGSETTING DEL 1.	AMA	CB

SKALA: 1/100

TEGNINGS NR.: A.22-321

INDEX: B

INNHOLD: SNITT B-B. TRINN 3

BYGGHERRE: Skanska Bolig AS

Grensen, 107
pb.274 Sentrum, 0103 Oslo, tlf. 22 03 84 00, fax 22 03 84 10

PROSJEKTLEDER: Skanska Norge AS

PROSJEKT: TÆRUDPARKEN TR.3
Lillestrøm Syd

PROSJEKT NR.: 10-04-0720

ARK. DARK ARKITEKTER AS, RÅDGIVENDE ARK. SKANSKA NORGE AS, RÅDGIVENDE ARK. Gjønnes AS Hønefoss, RÅDGIVENDE ARK. Gjønnes AS Hønefoss, RÅDGIVENDE ARK. ANDERSEN & ALDERSEN AS, RÅDGIVENDE ARK. NO. SYSTEMS HOLLE AS, RÅDGIVENDE ARK. VEIKO-S-BYGG AS, RÅDGIVENDE ARK. Gjønnes AS Hønefoss, RÅDGIVENDE ARK. Gjønnes AS Hønefoss, RÅDGIVENDE ARK. ANDERSEN & ALDERSEN AS, RÅDGIVENDE ARK. NO. SYSTEMS HOLLE AS, RÅDGIVENDE ARK. VEIKO-S-BYGG AS, RÅDGIVENDE ARK. STOMAS PETTERSEN AS, RÅDGIVENDE ARK. Tegnestuen DIS, RÅDGIVENDE ARK. STOMAS PETTERSEN AS, RÅDGIVENDE ARK. Tegnestuen DIS, DRAMMENSVEIEN 130, 0277 OSLO, TLF 23 13 12 00, FAX 23 13 12 01, DRAMMENSVEIEN 130, 0277 OSLO, TLF 23 13 12 00, FAX 23 13 12 01, ST. OLAVSG. 25, PL. 195, 4998 OSLO, TLF 22 03 84 00, FAX 22 03 84 10, Gamle Kongevei 23, 3550 Hønefoss, TLF 32 17 31 00, FAX 32 17 31 99, Gamle Kongevei 23, 3550 Hønefoss, TLF 32 17 31 00, FAX 32 17 31 99, Bjørnstadveien 2, 1473 Lørenskog, TLF 67 92 70 00, FAX 67 92 70 01, Bjørnstadveien 2, 1473 Lørenskog, TLF 67 92 70 00, FAX 67 92 70 01, Bjørnstadveien 2, 1473 Lørenskog, TLF 67 92 70 00, FAX 67 92 70 01, Bjørnstadveien 2, 1473 Lørenskog, TLF 67 92 70 00, FAX 67 92 70 01, Bjørnstadveien 2, 1473 Lørenskog, TLF 67 92 70 00, FAX 67 92 70 01, Bjørnstadveien 2, 1473 Lørenskog, TLF 67 92 70 00, FAX 67 92 70 01, Bjørnstadveien 2, 1473 Lørenskog, TLF 67 92 70 00, FAX 67 92 70 01, Bjørnstadveien 2, 1473 Lørenskog, TLF 67 92 70 00, FAX 67 92 70 01, Bjørnstadveien 2, 1473 Lørenskog, TLF 67 92 70 00, FAX 67 92 70 01

DARK Arkitekter AS

DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF.23 13 12 00 FAX.23 13 12 01 WWW.DARK.NO

INNHOLD: SNITT B-B
TRINN 3

TEGN STATUS: SØKNAD OM IGANGSETTINGS-TILLATELSE NR 2

OPPDRAG NR.: 10-04-0720

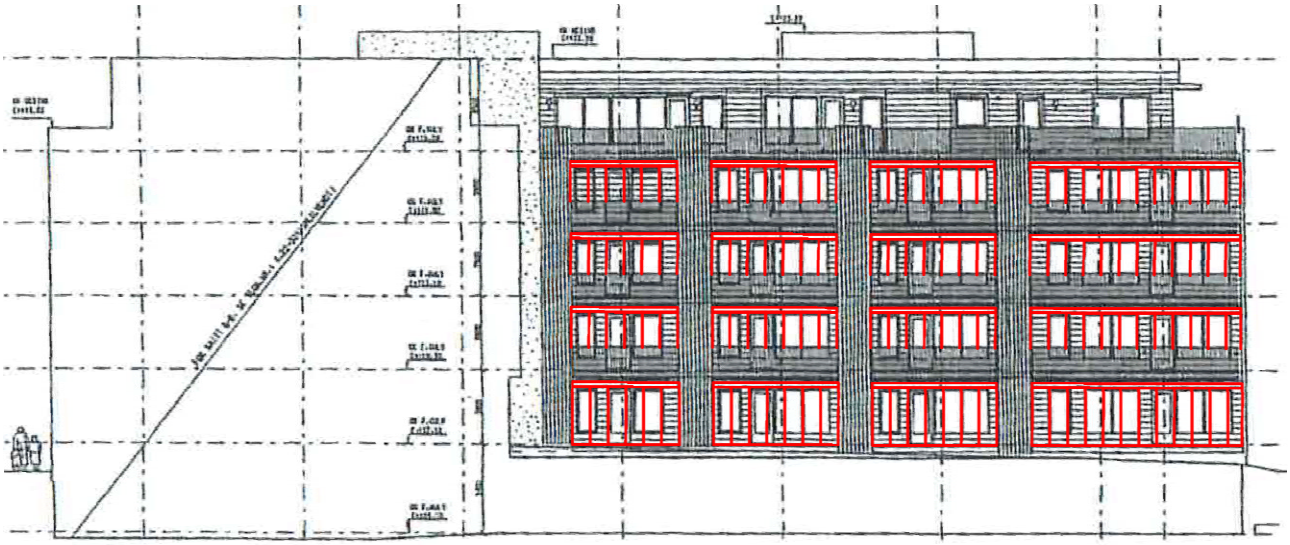
REVISJONS NR.:

SKALA: 1/100

TEGNINGS NR.: A.22-321

INDEX: B

E5



NB
Farge av alle for ill etasjer.
Innglassing vil utføres med grå elementer
tilpasset eksisterende bygget.
Kammene til glass panelet er festet på inns de av
eksisterende takkvirk og underside av dekk / balkong
Evt. avvik fra dette skal

Vindskjerming / Innglassing av eksisterende balkonger

LUMON

Prosjekt: Samlet Stillverksveien 20 - 22

Adresse: Stillverksveien 20 - 22 - Ilevoll

Kunde: Skedsmo

Gnr: 51 Bnr: 252/746/0/0 Tegn: 00

Dato: 25.10.2017

Tegn:

Prosjekt: 117774

Tegning: E5 117774

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET STILLVERKSVEIEN 20 OG 22

(fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet)

Endret på ekstraordinært sameiermøte 6.7.2017 - §13
Endret i ordinært sameiermøte 25.4.2022 - §5 og §13.

§ 1
Navn

Sameiets navn er Sameiet Stillverksveien 20 og 22.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr. 81 bnr. 2527 i Skedsmo kommune. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av et klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Balkonger/terrasser inngår i bruksenheten. Det er fastsatt en sameierbrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameierandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs. eksklusiv balkong/terrasse). Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameierbrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og utearealet på tomten. Stamledningsnettet for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenhetene og elektrisitet fram til bruksenhetenes sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner, som skal tjene sameiernes felles behov.

Utearealet mellom byggene disponeres i fellesskap med Sameiet Stillverksveien 24 og 26 iht tinglyst erklæring om bruksrett. Eiendommen gnr. 81 bnr. 2484 (utearealet øst for bebyggelsen) eies og disponeres av Sameiet Stillverksveien 20 og 22 og Sameiet Stillverksveien 24 og 26 i fellesskap. De nærmere regler om disponering, kostnadsfordeling osv. knyttet til disse arealene er regulert i vedtekter for Sameiet Tærud 3 fellesareal.

Innenfor området for Tærudparken er det anlagt en offentlig gangvei. Drift og vedlikehold av denne skjer i fellesskap med Sameiet Stillverksveien 24 og 26, Sameiet Tærudparken 1 og Sameiet Stillverksveien 12, 14, 16, 18, jf. Disses vedtekter § 15.

§ 3
Parkering

Garasjeanlegget under bebyggelsen tilhørende Sameiet Stillverksveien 20 og 22 og Sameiet Stillverksveien 24 og 26 utgjør en egen eiendom, gnr. 381 bnr. 5. Denne eiendommen eies av de som eier plasser i anlegget samt de to overliggende eierseksjonssameiene i fellesskap. Tærud 3 Garasjesameie.

De seksjonseierne i sameiene Stillverksveien 24 og 26 og Stillverksveien 20 og 22 og andelseiere i Tærud Borettslag, som ikke har ervervet plass, har ikke rett til å benytte plassene i Tærud 3 garasjesameie.

Sameiet disponerer 38 boder i Tærud Garasjesameie. Forholdene omkring parkering i garasje og boder er nærmere regulert i vedtektene for Tærud 3 Garasjesameie. Her fremkommer også hvem som disponerer de enkelte parkeringsplasser og boder.

§ 4
Formål

Seksjonenes formål fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Formålet kan bare endres til annet formål ved reseksjonering i henhold til eierseksjonslovens § 13.

§ 5
Fysisk bruk av eierseksjonene

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å stille bruksenheten til disposisjon når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeid o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare benyttes i samsvar med formålet, jf. § 4. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer enn det som er vanlig for bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

§ 6
Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner, Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker, Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjonen.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

Sameiet har ikke oppløsningsrett, med mindre det foreligger tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver på sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøtet med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen 30. april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Siste frist for innlevering av saker skal være åtte uker før avholdelse av sameiermøtet.

Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 av høyst 20 dagers varsel. Styret skal tilstrebe å sende å sende innkalling 20 dager før avholdelse av sameiermøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i siste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning
2. Styrets regnskap, ev. regnskapsoversikt
3. Valg av styre
4. Budsjett for kommende år
5. Årlig vedlikeholdsprogram

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentet skal dessuten være tilgjengelig i sameiermøtet.

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstra ordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstra ordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. §7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Den enkelte seksjon har en stemme. Ved avstemning regnes flertall etter avgitte stemmer.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene ar avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de angitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl.a.:

A) endring av vedtektene,
B) ombygning, påbygning eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning og vedlikehold,
C) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
D) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
E) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
F) samtykke til endring av formål som en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
G) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
H) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameierne det gjelder:

A) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
B) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
C) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre på 3-5 medlemmer og inntil 2 varamedlemmer som velges av sameiermøtet.

Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidatene som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøte. Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også av styret om ikke annet følger av loven eller vedtektene eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret er vedtaksført når minst 3 styremedlemmer eller varamedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for vedtaket.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøte styremedlemmer.

§ 11
Styrets tilgang til å forplikte sameiet

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføring av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som i styret.

§ 12
Vedlikehold av bruksenheter

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Balkonger/terrasser (med rekkverk) vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Dog skal sameieren vedlikeholde innvendige flater, samt holde sluk fritt for løv m.v.

Innglasssing av balkonger
Det tillates innglassing av balkongene i sameiet etter søknad til styret. Montering utføres i henhold til retningslinjer og leverandør valgt av styret.
Kostnader til montering dekkes i sin helhet av seksjonseieren. Fremtidig vedlikehold og skader på innglassingen utføres og bekostes av seksjonseieren.
Dersom innglassingen må de-/remonteres i forbindelse med nødvendig vedlikehold fra sameiets side må seksjonseier dekke disse merkostnadene.

Glass/pleksiglass montert på rekkverk på terrasse for å hindre innsyn/vind er tillatt i maksimalt samme høyde som rekkverket. Glass/pleksiglass skal være festet godt på innsiden av rekkverket i klart eller frostet glass/pleksiglass. Ingen farger utover dette tillates. Det er ikke tillatt å benytte andre materialer, som for eksempel tekstil, treplater osv. til dette.

Betongvegger på terrasse kan males i samme farge som betongfasaden (1005 - Y40R). Taket kan på terrasse males hvitt. Andre farger aksepteres ikke.

Levegg på terrasse kan om ønskelig settes opp på innsiden av rekkverk under følgende betingelser:
- Farge skal være så nær eksisterende farge på vegg/markise som mulig.
- Leveggen kan maksimalt dekke halvparten av terrassens bredde.
- Maksimal høyde på 1,9 meter.
- Leveggen må festes godt.

Dersom sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, kan sameiermøtet med to tredjedels flertall beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan sameiermøtet med tre fjerdedels flertall beslutte at vedlikeholdsarbeidet utføres for sameiers regning.

§ 14
Vedlikehold av fellesareal

Fellesarealet skal holdes forsvarlig vedlike. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram for fellesarealer, om fremlegges på det ordinære sameiermøte for godkjennelse.

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 15
Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å dekke kostnadene etter nytten den enkelte bruksenhet eller etter forbruk. Som felleskostnader anses blant annet:

A) Eiendomsforsikring, jf. § 18
B) Kostnader ved forretningsførsel og revisjon, samt styrehonorar.
C) Kostnader til drift og vedlikehold av fellesarealer.

Kostnader til kabel-TV fordeles med lik del på hver seksjon.

Utgifter knyttet til utearealer deles med Sameiet Stillverksveien 24 og 26 iht. vedtekter for Sameiet Tærud 3 fellesarealer. Videre vil Sameiet bli belastet en andel av kostnadene knyttet til Tærud 3 Garasjesameie. Disse kostnadene fordeles internt i Sameiet iht. sameiebrøk.

Utgifter til drift og vedlikehold av offentlig gangveg fordeles mellom Sameiet Tærudparken 1, Sameiet Stillverksveien 12, 14, 16, 18, Sameiet Stillverksveien 24 og 26 og Sameiet Stillverksveien 20 og 22 etter antall leiligheter i sameiene. Internt i sameiet fordeles kostnadene til drift og vedlikehold av gangvegen etter sameierbrøken.

§ 16
Betaling av felleskostnader

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal innen den 1. i hver måned forskuddsbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eler styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnadene som antas å ville påløpe i løpet av et år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameierens side.

§ 17
Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

§ 18
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikringen tegnes og at forsikringspremien betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

§ 19
Panterett for sameiernes forpliktelser

For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf. Eierseksjonsloven § 25.

§ 20
Mislighold og fravikelse

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

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

§ 21
Lov om eierseksjoner

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtektene.

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Eiendomsskatt

Produsert: 13.05.2026

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	2527	Festenr.	0	Seksjonsnr.	30
Hovedadresse	Stillverksveien 22								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2026	**0.00**

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for inneværende år er uskrevet (normalt ca 1.mars) er det fjorårets tall som oppgis.

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

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

Lillestrøm kommune

POSTADRESSE
Postboks 313, 2001 Lillestrøm

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

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

HJEMMESIDE
www.lillestrom.kommune.no

Reguleringsplaner under arbeid

Produsert: 13.05.2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	2527	Festenr.	0	Seksjonsnr.	30
Hovedadresse	Stillverksveien 22								

Det er for tiden ingen reguleringssaker 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:

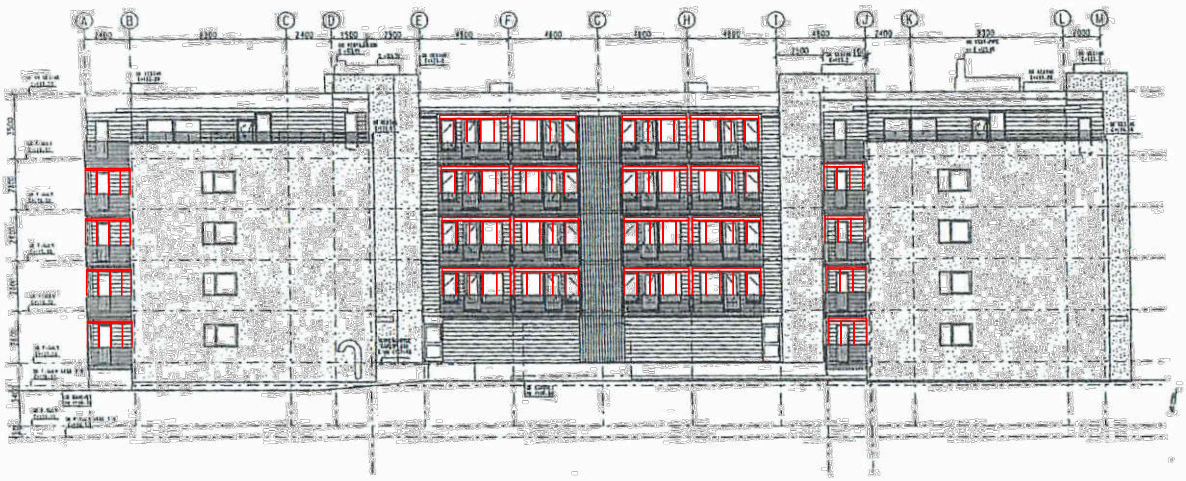
https://www.lillestrom.kommune.no/samfunnsutvikling/kunngjoringer-av-planer-og-horinger/offentlig-ettersyn-av-arealplaner/

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

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

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

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



1/100 | K.32-330 | A

FASADE SYD TRINN 3

Skanska Bolig AS

Selmer Skanska AS, div. Bygg

TÆRUDPARKEN TR.3
Lillestrøm Syd

10-04-0720

DARK Arkitekter AS

FASADE SYD
TRINN 3

KONTRAKTSTEGNING

10-04-0720

1/100 | K.32-330 | A

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET STILLVERKSVEIEN 20 OG 22

Organisasjonsnummer: 990363587
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 4. mai kl. 09:00 til 7. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Caroline Tyrén i OBOS er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Kåre-Bjørn Weigård og Randi Wangen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 47 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 47 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av revisor

Viser til vedlagte informasjonsbrev fra EY Norge (Ernst & Young).

Styrets innstilling
Styret tar orienteringen om overdragelsen fra EY til Cedra til etterretning, og legger til grunn at kontinuiteten ivaretas. Styret støtter at valg av revisor gjennomføres på ordinært årsmøte i tråd med vedlagt forslag.

> **Forslag til vedtak:**
> TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026. Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **16**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Forslag: Digitalt adgangssystem for hovedinngangsdører

Fremmet av: Einar Bakke

Jeg ønsker å fremme forslag om å utrede installering av et digitalt adgangssystem for hovedinngangsdørene i sameiet.

Forslaget gjelder primært hovedinngangene til oppgangene, og ikke alle dører i sameiet. Andre dører, som for eksempel kjellerdører, tekniske rom og lignende, kan fortsatt benytte dagens nøkkelsystem. Dette vil bidra til å begrense kostnadene, samtidig som man får nytte av et mer moderne adgangssystem der det er mest relevant.

I dag er adgang til oppgangene basert på fysiske nøkler. Flere moderne løsninger gjør det mulig å benytte digitale nøkler via mobiltelefon, noe som kan gi økt brukervennlighet, bedre sikkerhet og enklere administrasjon.

Et eksempel på en slik løsning er OBOS sin mobilnøkkel:
https://www.obos.no/styrearbeid/eiendomsforvaltning/mobilnokkel

Denne typen systemer gjør det mulig å låse seg inn i oppgangen ved hjelp av mobiltelefon, uten behov for fysisk nøkkel eller brikke. Systemene kan i kombinasjon med digitale dørlåser til leilighetene (for eksempel Yale Doorman eller lignende) gjøre det enklere å gi midlertidig adgang til gjester, håndverkere, renhold eller andre som trenger tilgang. Kostnaden for digitale låser til leiligheten er noe beboerne selv kan bestemme og bekoste. Finnes det muligheter for å levere kombinerte løsninger, må beboerne løse ekstra kostnader til sin dør selv.

Digitale adgangssystemer kan også gi andre fordeler, som for eksempel:

- enklere administrasjon av adgang (ingen eller redusert behov for å kopiere nøkler)
- mulighet for midlertidige digitale nøkler
- bedre oversikt og sikkerhet
- redusert kostnad ved tapte nøkler

Dersom en full mobilbasert løsning ikke anses hensiktsmessig, kan det også vurderes enklere alternativer, som for eksempel et kodepanel ved inngangsdørene.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet ber styret innhente tilbud på digitale adgangssystemer for hovedinngangsdørene i sameiet. Når kostnader og aktuelle løsninger er avklart, legges saken frem for beboerne til beslutning gjennom en digital avstemning eller et ekstraordinært sameiermøte.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **1**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av valgkomité

Styret innstiller følgende til valgkomitéen for 1 år:

- Anne Mari Sahlberg Stillverksveien 22 til 2027
- Randi Wangen (ny) Stillverksveien 20 til 2027

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Mari Sahlberg (16 stemmer)
Randi Wangen (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Mari Sahlberg
Randi Wangen

9. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling i sameiet Stillverksveien 20 og 22 fra 2026:

- Styreleder Pål Branderud Stillverksveien 22 til 2028
- Styremedlem Svein Nysether Stillverksveien 20 til 2028
- Styremedlem Morten Hovland Stillverksveien 20 til 2027 (ikke på valg)
- Styremedlem Tore André Strand Stillverksveien 22 til 2028
- Styremedlem Odd Wilhelm Sahlberg Stillverksveien 22 til 2028
- Varamedlem Theodor Alexander Holme Stillverksveien 22 til 2027
- Varamedlem Frode Lian Stillverksveien 22 til 2027

Med hilsen valgkomiteen:

Anne Mari Sahlberg Stillverksveien 22 til 2027
Randi Wangen (ny) Stillverksveien 20 til 2027

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Pål Branderud (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Pål Branderud

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Svein Nysether (16 stemmer)
Odd Wilhelm Sahlberg (16 stemmer)
Tore André Strand (15 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Svein Nysether
Odd Wilhelm Sahlberg
Tore André Strand

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Theodor Alexander Holme (16 stemmer)
Frode Lian (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Theodor Alexander Holme
Frode Lian

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)
2004/5559

Tiltakshaver (navn og adresse)

Skanska Bolig AS
Postboks 274 Sentrum
0103 Oslo

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nytt bygg - boligformål - over 70 m²
Stillveksveien 20-26
2000 Lillestrøm

Spesifikasjon

Gnr: 81		Bnr: 2484 (2526)	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m²		BRA(hoveddel): m²	BRA(tilleggsdel): m²	BRA: 6612 m²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
DS 04/658	17.12.04	Rammetillatelse		
DS 05/47	7.2.05	Igangsettingstillatelse etappe I		
DS 05/265	19.5.05	Igangsettingstillatelse etappe II		
DS 05/532	22.11.05	Igangsettingstillatelse etappe III		Sluttkontroll / Dato 14.5.07

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning fra Skanska Norge AS, datert 28.3.07.

23.10.2007

Bjørn Tore Borge

Bjørn Tore Borge
Overingeniør / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker	DARK Arkitekter AS	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, GAB v/R. Funnemark	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforebyggende avdeling	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 16.05.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Lillestrøm	Oppdragsnr.	24260189
Addresse	Stillverksveien 22		
Postnr.	2004	Sted	LILLESTRØM
Selgers navn	Espen Bolstad		

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?

15.12.2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

If

Polise/avtalenr.:

7624805

Våtrom

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

En risp i overflaten på en flis

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:

Byttet hovedstoppekran i fordelerskap.Ny servantkran og takdusj.

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:

Faktura fra Rør og Eiendom 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

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

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

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 faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

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

Elektrisk Anlegg

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

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?:

Elvia

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik.

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

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

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, tømrerarbeid 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/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

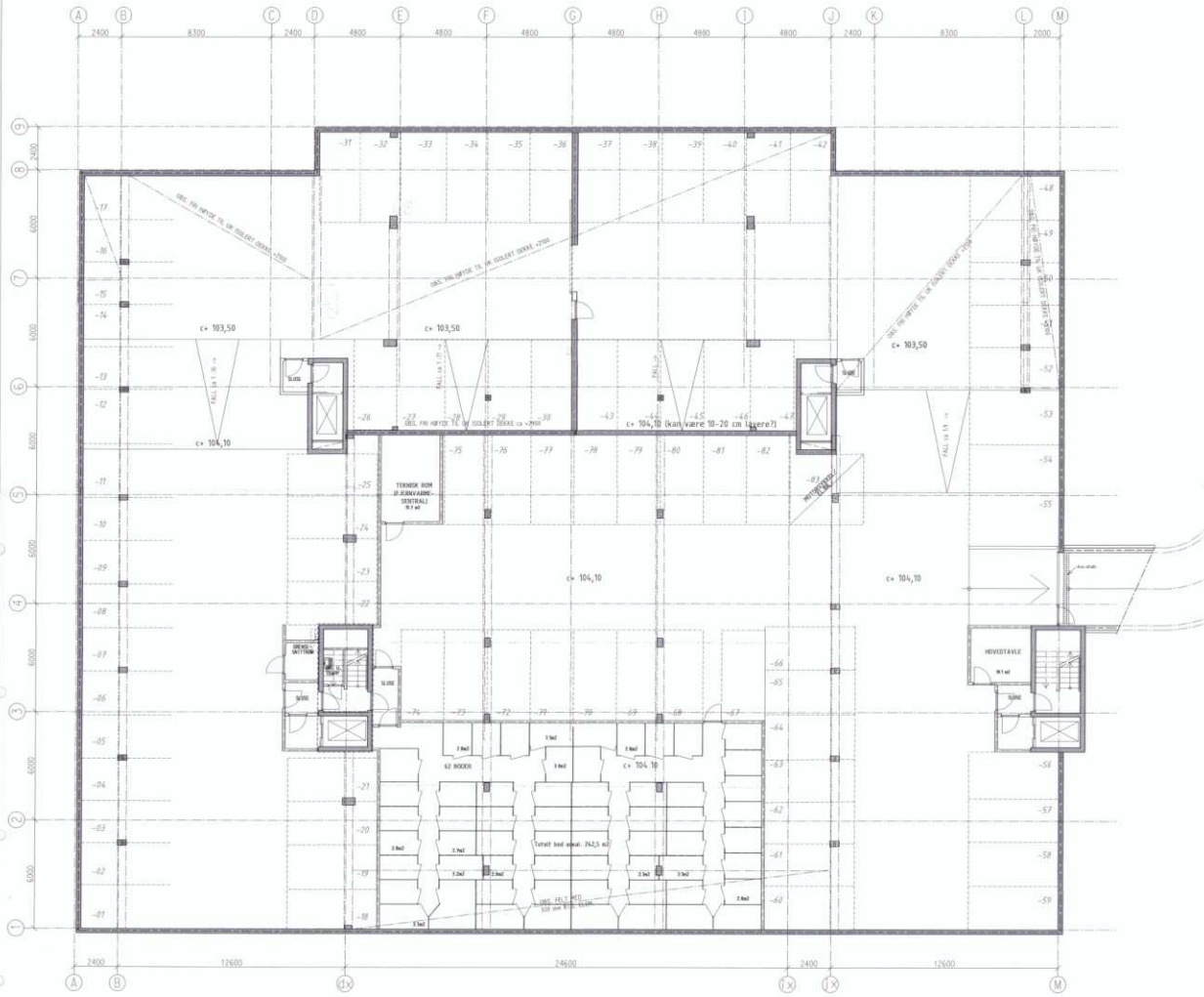
☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 16.05.2026

Signert av *Espen Bolstad*

Initialer selger:
E B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR.	INDEX	DIVERSE

INDEX	DATO	TEKST	ANVA	SIGN.
A	02.09.04	OPPRETTET SØKNAD OM RAMMETILLATELSE		

SKALA:	TEGNINGS NR.	INDEX:
1/100	A.12-3K0	A

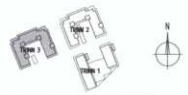
RIVNINGSTEGNING:

PLAN KJELLER. TRINN 3

BYGGHERRE:

Skanska Bolig AS

Drammensveien 169
pb 1394 Vinderen, 0303 Oslo, tlf.: 22 03 04 00, Fax 22 03 04 10



PROSJEKTLEDELSE:

Selmer Skanska AS, div. Bygg

PROSJEKT:

TÆRUDPARKEN TR.3
Lillestrøm Syd

PROSJEKT NR.: 10-04-0720

ANT.	DARK ARKITEKTER AS	v/TORAH MAGNUSSEN	DRAMMENSVEIEN 136, 0277 OSLO	TLF 23 13 12 00	FAX 23 13 12 01
4	SELMER SKANSKA NORGE AS	v/v.GUNDERSEN	ST. OLAVSG. 25, PB. 1175, 0995 OSLO	TLF 22 03 04 00	FAX 22 56 40 70
5	HØIE EL. INGENIØRENE AS	v/TERJE SØE	SANDAKERVEIEN 24 C, BAD1 0512	TLF 22 70 40 00	FAX 22 70 40 70
6	ANDERSEN & SALTBERGER AS	v/MARTIN LØVBAK	SLEMDALSVEIEN 4, 0377 OSLO	TLF 22 42 76 20	FAX 22 42 76 30
KOPI:					
KOPI:					

DARK Arkitekter AS

DRAMMENSVEIEN 136 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 WWW.DARK.NO

DARK

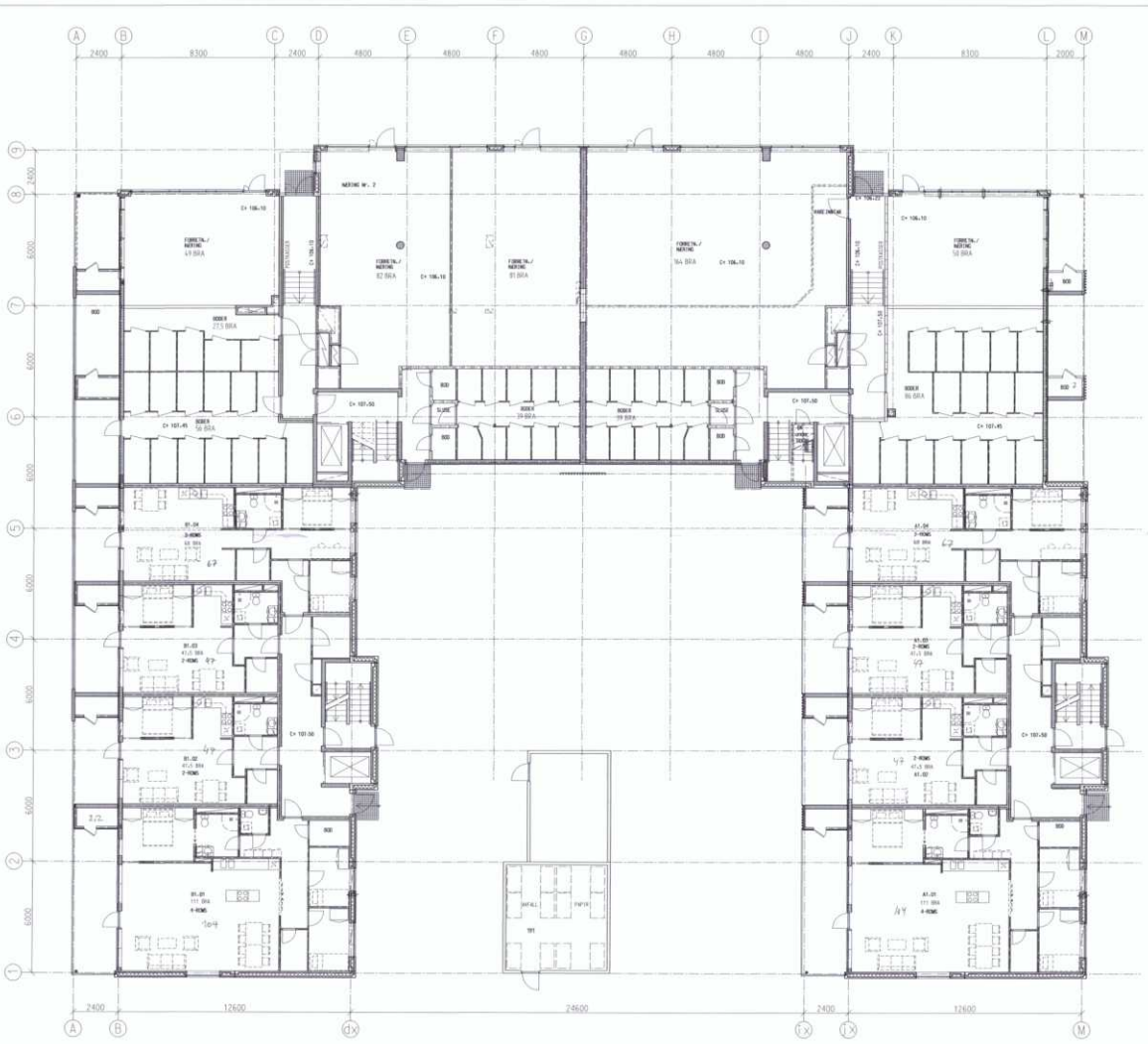
RIVNINGSTEGNING:

PLAN KJELLER. TRINN 3

TEGN. STATUS:	OPPDRAG NR.	VEDLEGG NR.
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE	10-04-0720	E-10

SKALA:	TEGNINGS NR.	INDEX:
1/100	A.12-3K0	A

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



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGNR.	INDEX	DATO	ENDRING

INDEX	DATO	ENDRING	ANSV.
A	02.05.24	SØKNAD OM RAMMETILLATELSE	KVAA

SKALA	TEGNINGS NR.	INDEX
1/100	A.12-310	A

ANNEKS:
PLAN 1 ETASJE. TRINN 3

BYGGHERRE:
Skanska Bolig AS
Snipetorp 1B1
p.b.274 Sentrum, 0103 Oslo, tlf. 22 03 04 00, Fax 22 03 04 01



PROSJEKTLEDER/TLF:
Selmer Skanska AS, div. Bygg
ST. OLAVSG. 25, PB. 1175, 4066 STAVANGER

PROSJEKT	PROSJEKT NR.
TJERUDPARKEN TR.3 Lillestrøm Syd	10-04-0720

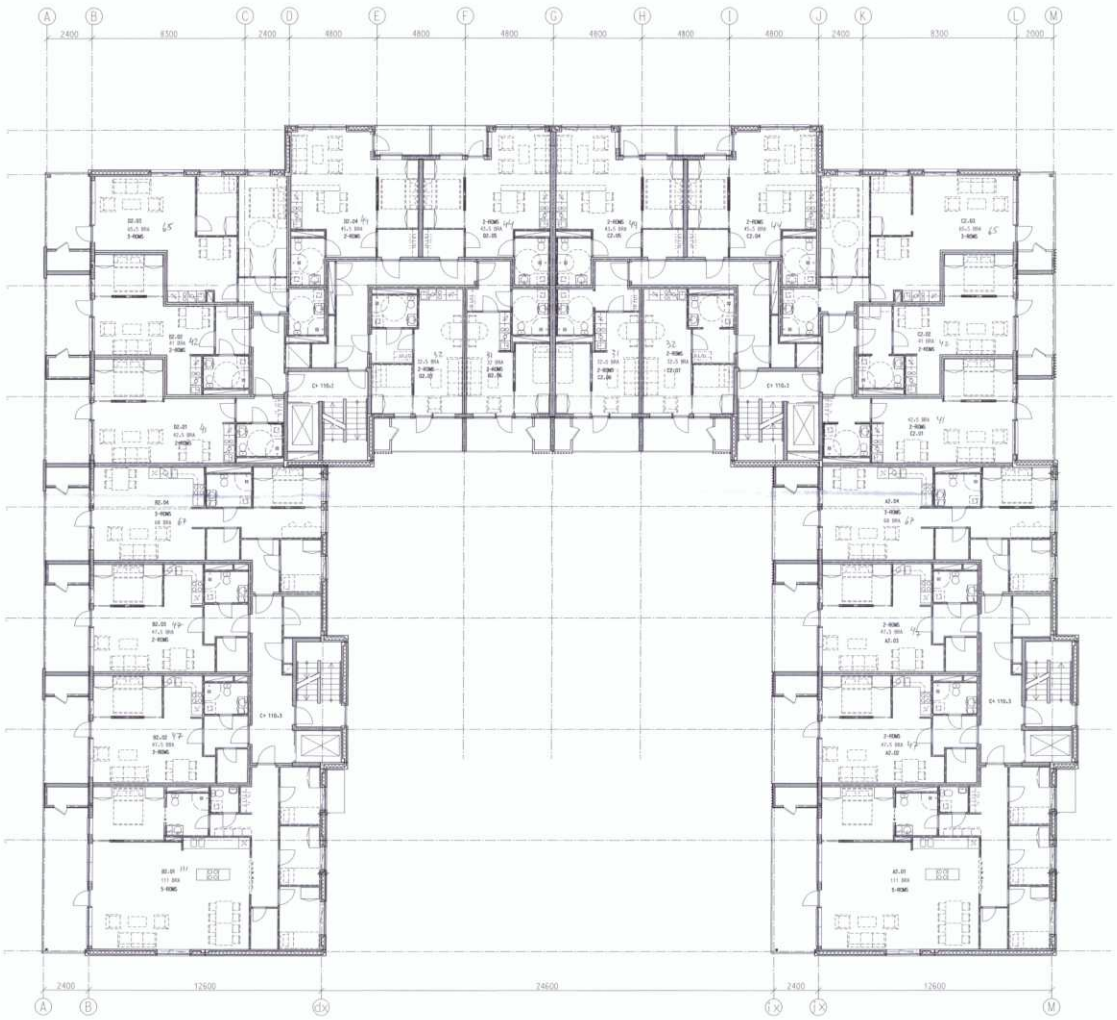
DARK Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 - 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 www.DARK.NO

ANNEKS:
PLAN 1 ETASJE. TRINN 3
C + 107.5

TEGN. STATUS:	OPPDRAG NR:	VEDLEGG NR:
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE	10-04-0720	E-11

SKALA	TEGNINGS NR.	INDEX
1/100	A.12-310	A

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



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR.	INDEX	DATO	ENDRING

INDEX	DATO	ENDRING	KVA	TEGN
A	03.05.04	UTVIDET SØKNAD OM RAMMETILLATELSE		

SKALA:	TEGNINGS NR.	INDEX
1/100	A.12-320	A

INNHOLD:
PLAN 2 ETASJE. TRINN 3

BYGGHERRE:
Skanska Bolig AS
Granavn. 107
ph (Tlf.) Telefon, 0603 Oslo, tlf. 22 83 84 00, Fax 22 83 84 10



PROSJEKTLEDELSE:
Selmer Skanska AS, div. Bygg
Vt. Ila Vei 35, Pb. 191, 1986 Oslo

PROSJEKT:
TÆRUDPARKEN TR.3
Lillestrøm Syd

PROSJEKT NR.
10-04-0720

ARK. DARK ARKITEKTER AS	a/CIVIL ENGINEER	DRAMMENSVEIEN 136, 0277 OSLO	TLF 23 13 12 00 FAX 23 13 12 01
b.	a/		
c.	a/		
d.	a/		
e.	a/		
RIB.			
KONT.			

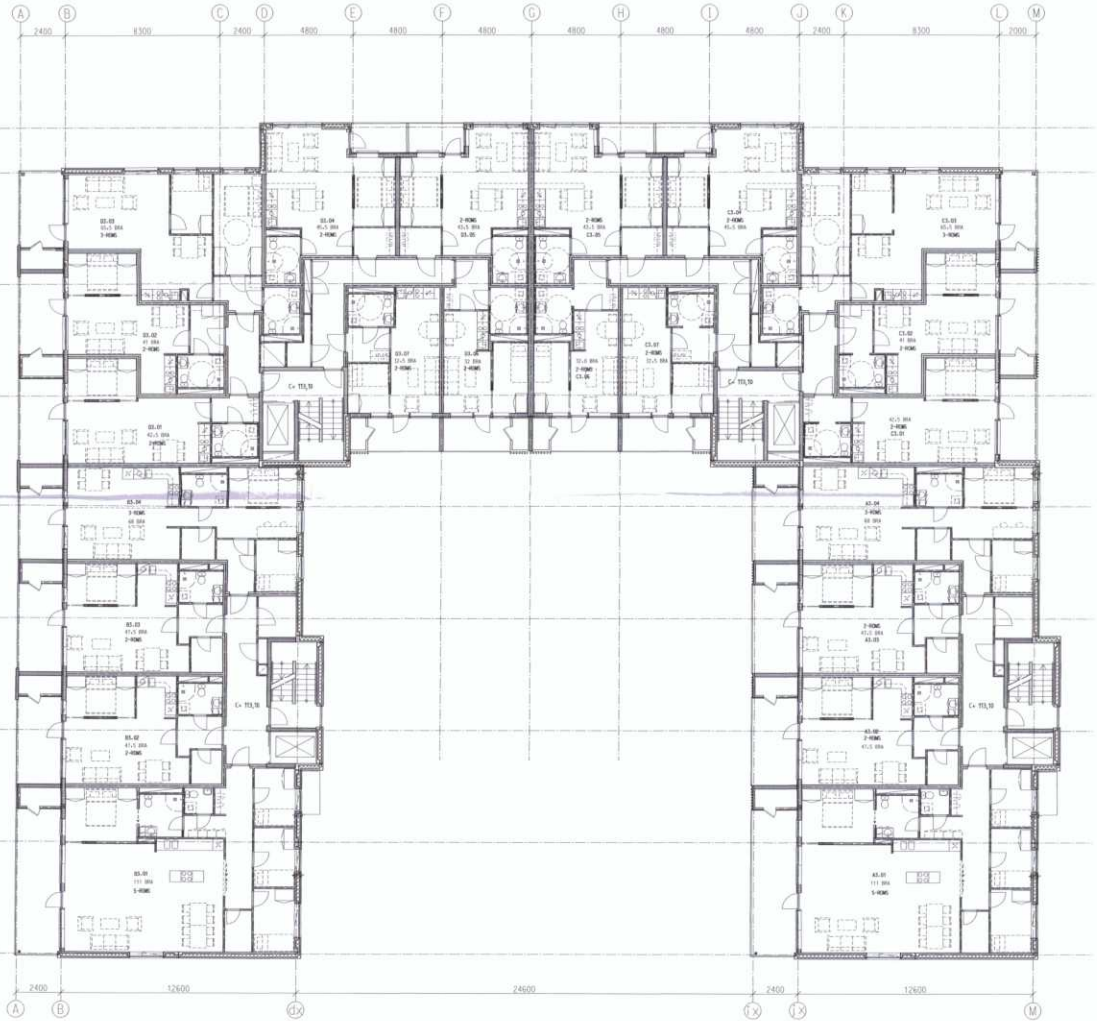
DARK Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 136 0277 OSLO
TLF. 23 13 12 00 FAX. 23 13 12 01 WWW.DARK.NO

INNHOLD:
PLAN 2 ETASJE. TRINN 3
C + 110,3

TEGN. STATUS	OPPDRAG NR.	VEDLEGG NR.
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE	10-04-0720	E-12

SKALA:	TEGNINGS NR.	INDEX
1/100	A.12-320	A

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



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR.	INDEX	DATERT

INDEX	DATO	TEKST	TEGN	KONTR
A	02.09.04	OPPRETTET. SØKNAD OM RAMMETILLATELSE	AWA	TL

SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
1/100	A.12-330	A

INNHOLD:
PLAN 3 ETASJE. TRINN 3

BYGGHERRE:
Skanska Bolig AS
Strømsveien, 107
pb.276, Sentrum, 0103 Oslo, Tlf: 22 03 84 00, Fax 22 03 84 92



PROSJEKTLEDER:
Selmer Skanska AS, div. Bygg
ST. OLAVSG. 25, Pb. 105, 1990 OSLO

PROSJEKT:	PROSJEKT NR:
TÆRUDPARKEN TR.3 Lillestrøm Syd	10-04-0720

ARK. DARK ARKITEKTER AS	v/TERJE BRAATEN	DRAMMENSVEIEN 130, 0277 OSLO	TLF 22 12 12 00 FAX 22 12 12 01
A: SELMER SKANSKA KONSTR.	v/ALBERT MUNCH	ST. OLAVSG. 25, Pb. 105, 1990 OSLO	TLF 22 03 84 00 FAX 22 03 84 01
B: DARK AS, ENGASJERING AS	v/TERJE VIK	LANDMARKSVEIEN 24 C, 0680 OSLO	TLF 22 70 40 50 FAX 22 70 40 70
C: ANDERSEN & JACOBSEN AS	v/PERVEEN LEPSHAD	SLAKT HOLSTSVEI 6, 1607 OSLO	TLF 32 87 74 25 FAX 32 87 74 26
D/E/F: -	-	-	-

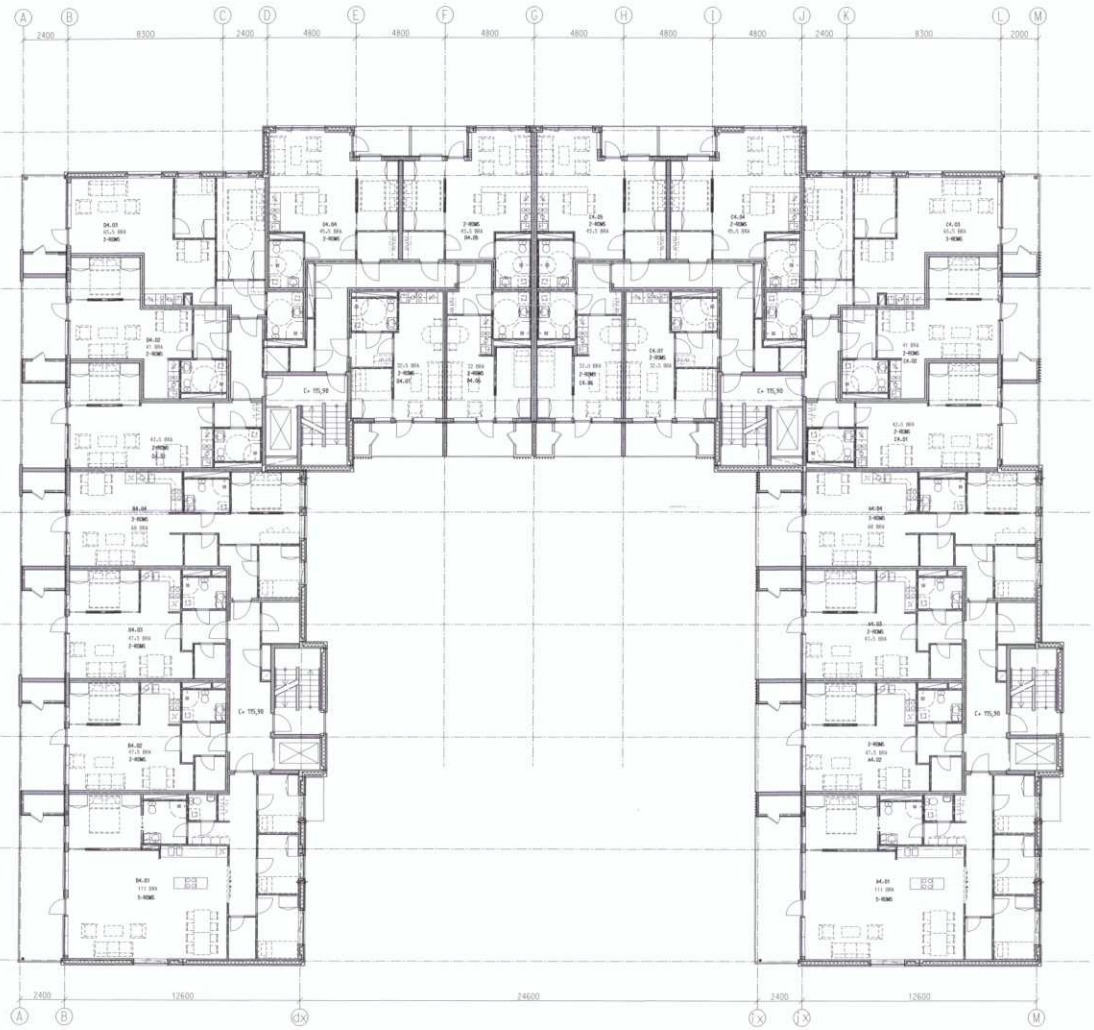
DARK Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 22 12 12 00 FAX: 22 12 12 01 www.dark.no

INNHOLD:
PLAN 3 ETASJE. TRINN 3
C + 113,10

TEGN. STATUS:	OPPDRAG NR:	VEDLEGG NR:
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE	10-04-0720	E-13

SKALA:	TEGNINGS NR:	INDEX:
1/100	A.12-330	A

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



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGNR.	INDEX	ENDRES

INDEX	DATO	TEKST	TEGN	KONTR
A	02.05.04	OPPRETTET. SØKNAD OM RAMMETILLATELSE	AWA	OL

SKALA: 1/100

TEGNINGS NR.: A.12-340

INDEX: A

INNHOLD:
PLAN 4 ETASJE. TRINN 3

BYGGHERRE:
Skanska Bolig AS
Drammensv. 167
pb 274 Sentrum, 0103 Oslo, tlf. 22 03 84 00, Fax 22 03 84 92



PROSJEKTLEDELSE:
Selmer Skanska AS, div. Bygg
Dr. Blakstads Vei 25, Pb. 1171, 0106 OSLO

PROSJEKT:
TÆRUDPARKEN TR.3
Lillestrøm Syd

PROSJEKT NR.: 10-04-0720

ARK: DARK ARKITEKTER AS, ARK. SIVILARK. A.HENRIKSEN AS, RÅDGIVENDE ING. BYGG OSLO AS, ARK. SIVILARK. AS, RÅDGIVENDE ING. BYGG OSLO AS, RÅDGIVENDE ING. EL. OSLO AS, RÅDGIVENDE ING. VVS, OSLO AS, LANDSKAPSARK. AS, RÅDGIVENDE ING. BRANN OSLO AS, RÅDGIVENDE ING. GEOTEKNIKK OSLO AS, RÅDGIVENDE ING. BYGGFYSIKK OSLO AS, GEN.ENTR.

DARK Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 136 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 WWW.DARK.NO

INNHOLD:
PLAN 4 ETASJE. TRINN 3
C + 15,90

TEGN STATUS: SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

OPPDRAG NR.: 10-04-0720

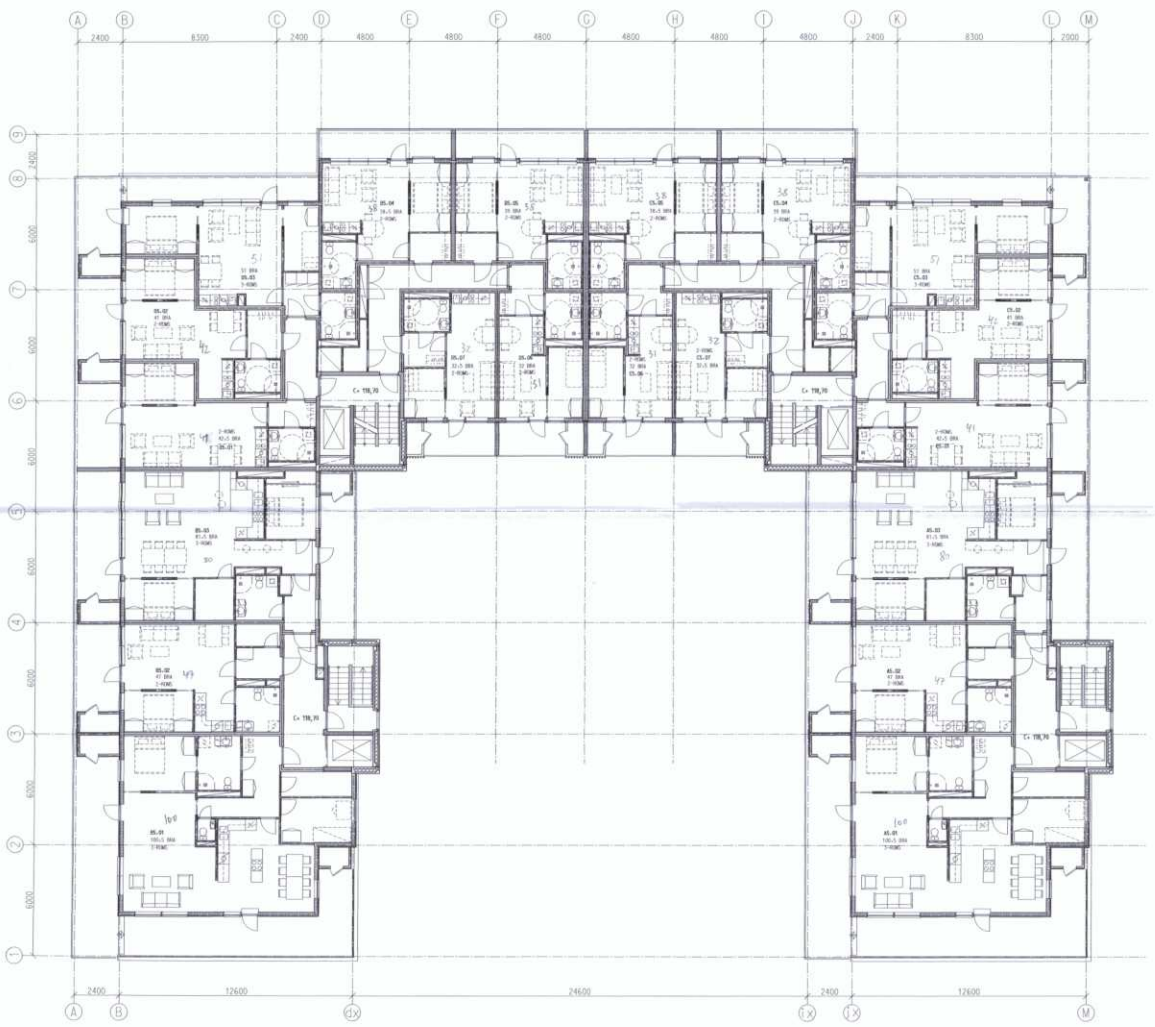
VEDLEGG NR.: E-14

SKALA: 1/100

TEGNINGS NR.: A.12-340

INDEX: A

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



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR.	INDEX	ENDRING

INDEX	DATO	TEKST	TEGN	KONTR
A	02.09.04	OPPRETTET. SØKNAD OM RAMMETILLATELSE	AWA	GL

SKALA: 1/100

TEGNINGS NR.: A.12-350

INDEX: A

INNHOLD:
PLAN 5 ETASJE. TRINN 3

BYGGHERRE:
Skanska Bolig AS
Strømsveien 107
pb.274 Sentrum, 0103 Oslo, Tlf: 22 03 84 00, Fax 22 03 84 10



PROSJEKTLEDELSE:
Selmer Skanska AS, div. Bygg
ST. OLAVSG. 23, PB. 7170, 5020 BERGEN

PROSJEKT:
TÆRUDPARKEN TR.3
Lillestrøm Syd

PROSJEKT NR.: 10-04-0720

ARK: DARK ARKITEKTER AS — ARK: DARK ARKITEKTER AS — TLF: 23 12 12 00 FAX: 23 12 12 01
RIB: [illegible] — RIB: [illegible] — TLF: [illegible]
RIV: [illegible] — RIV: [illegible] — TLF: [illegible]
ELE: [illegible] — ELE: [illegible] — TLF: [illegible]

DARK Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 12 12 00 FAX: 23 12 12 01 WWW.DARK.NO

INNHOLD:
PLAN 5 ETASJE. TRINN 3
C + 118,70

TEGN. STATUS:
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE

OPPDRAG NR.: 10-04-0720

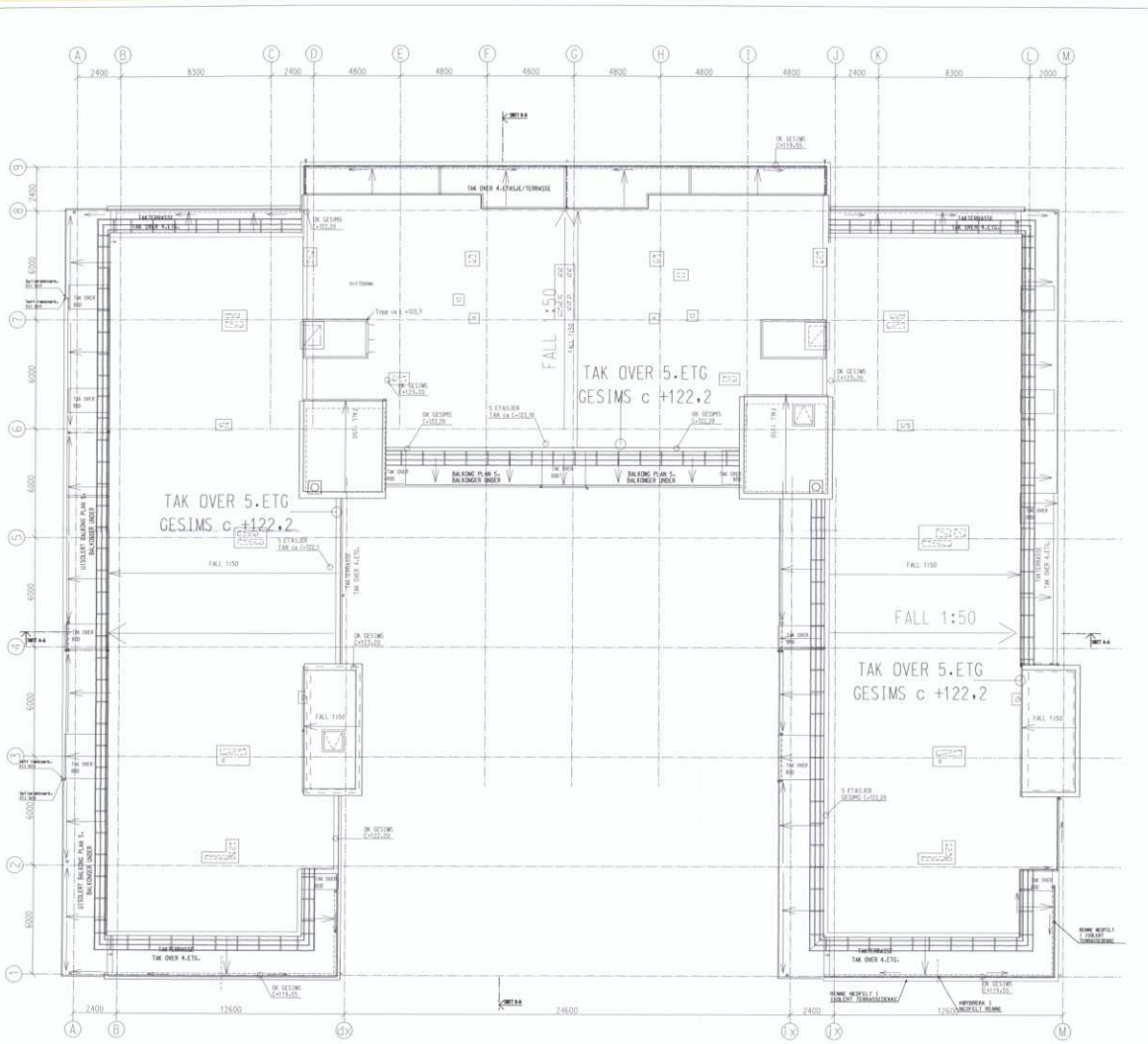
VEDLEGG NR.: E-15

SKALA: 1/100

TEGNINGS NR.: A.12-350

INDEX: A

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



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR.	INDEX:	DIVERSE:

REV.#	DATO	TEKST	TEGN.	GODKJ.
A	22.03.24	OPPRETTET. SØKNAD OM RAMMETILLATELSE	ØWA	GL

SKALA:	TEGNINGS NR.	INDEX:
1/100	A.12-360	A

TAKPLAN. TRINN 3

BYGGHERRE:
Skanska Bolig AS
Grensen 107
pb.274 Sentrum, 0103 Oslo, tlf. 22 03 84 00, fax 22 03 84 90

TRINN 2
TRINN 3
TRINN 1
N

PROSJEKTLEDELSE:
Selmer Skanska AS, div. Bygg
ST. OLAVSG. 25, Pb. 105, 0190 OSLO

PROSJEKT:
TÆRUDPARKEN TR.3
Lillestrøm Syd

PROSJEKT NR:
10-04-0720

ARK: DARK ARKITEKTER AS, v/TORAO MAARTEN, DRAMMENSVEIEN 130, 0277 OSLO, TLF: 23 10 12 00, FAX: 23 10 12 01
RIB: SELMER SKANSKA NORGE AS, v/LASSE BJØRØ, ST. OLAVSG. 25, Pb. 105, 0190 OSLO, TLF: 22 03 84 00, FAX: 22 03 84 01
E: RMB 15, ENERGIRÅDG AS, v/TRYGVE SØ, GAMLEMYRVEIEN 24 C, 3440 DRAMMEN, TLF: 32 83 44 50, FAX: 32 83 44 51
V: ANDERSEN & JACOBSEN AS, v/PREBEN LIPPING, CLAY NELSENSVEI 4, 1622 GRESSVIK, TLF: 69 32 42 24, FAX: 69 32 42 74
ARK:
VVS:

DARK Arkitekter AS

DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 10 12 00 FAX: 23 10 12 01 www.DARK.NO

TAKPLAN. TRINN 3

TEGN. STATUS:	OPPDRAG NR:	VEDLEGG NR.
SØKNAD OM RAMMETILLATELSE	10-04-0720	E-16

SKALA:	TEGNINGS NR.	INDEX:
1/100	A.12-360	A

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

Lillestrøm kommune

Ledningskart 81/2527/0/30

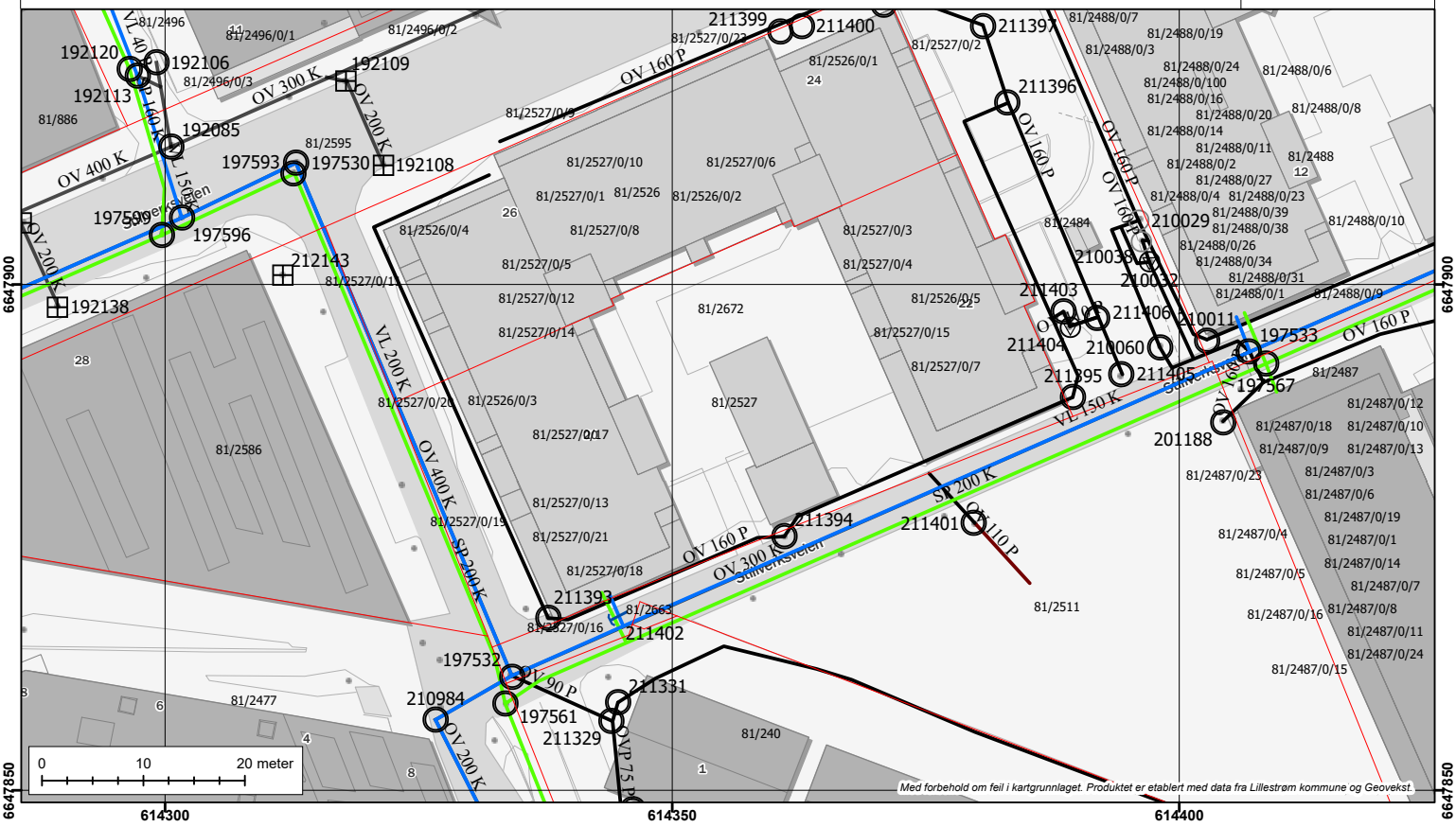
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Stoppekran
- Kum
- Pumpekum
- Sandfangskum
- Sluk med sandfang
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat
- Drensledning

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.05.2026



Lillestrøm kommune

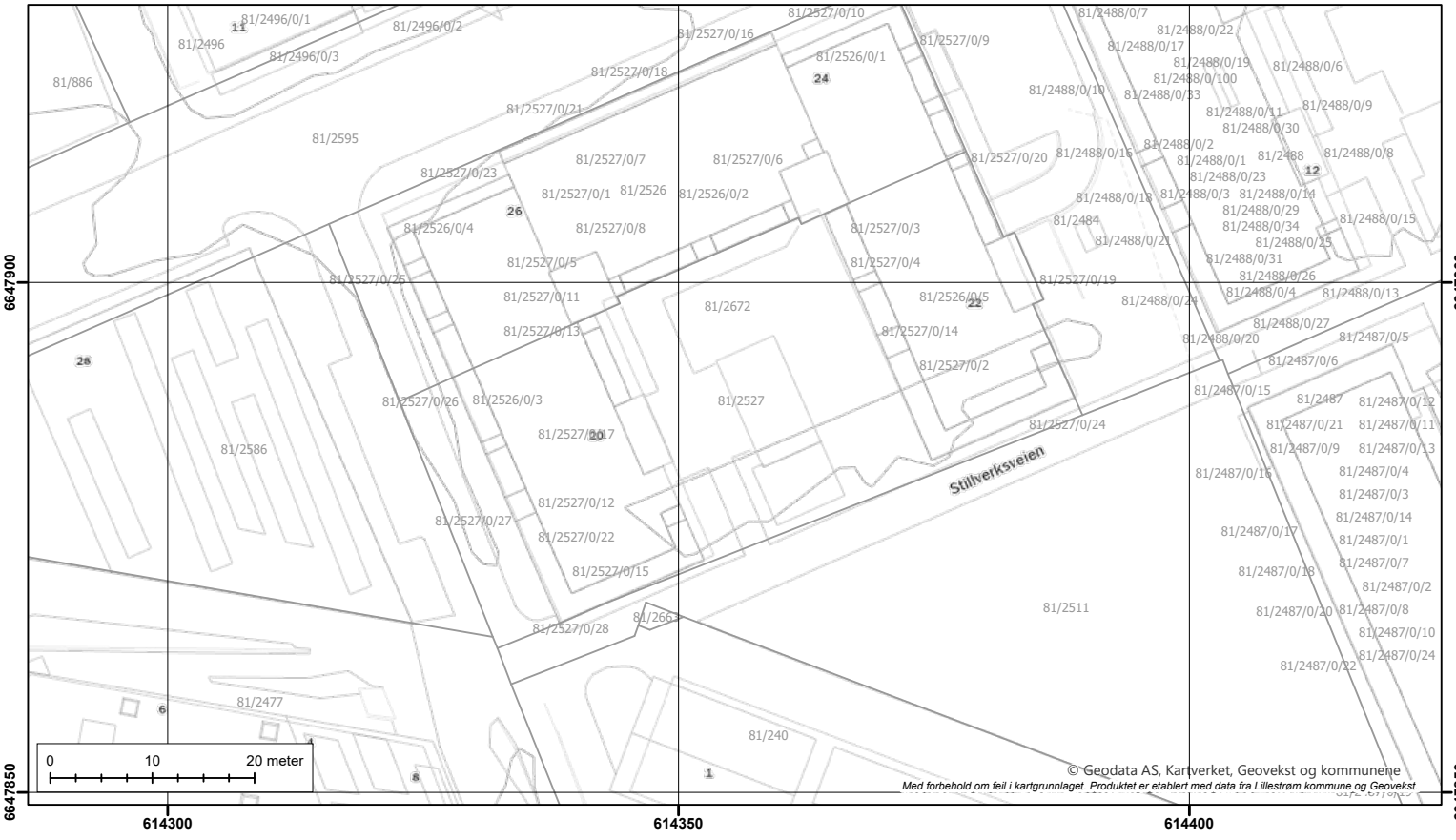
Reguleringsplanforslag under bakken 81/2527/0/30

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.05.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan på bakken 81/2527/0/30

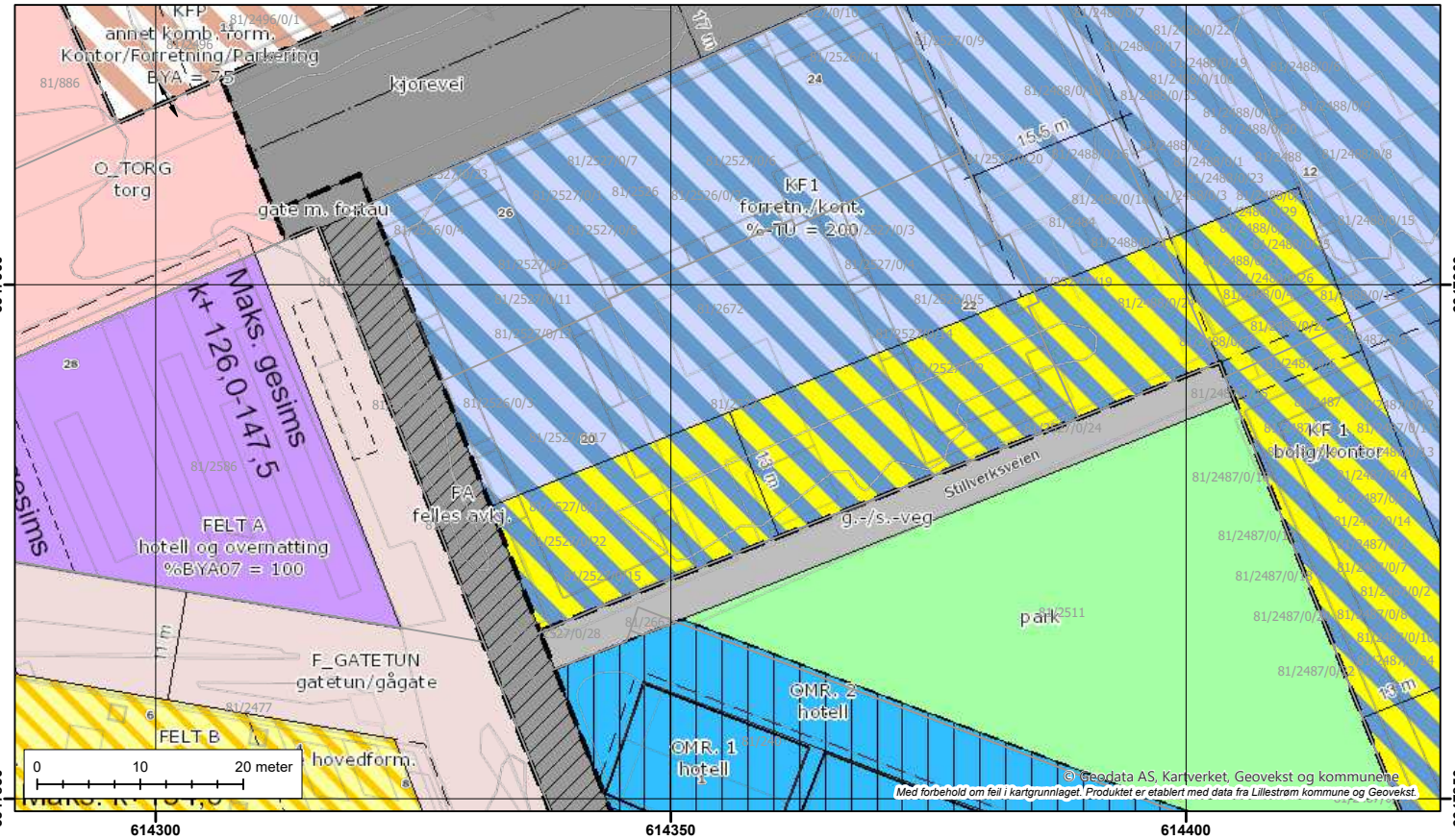
Tegnforklaring:

- Hotell med tilhørende anlegg
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Gang- / sykkelveg
- Park
- Felles avkjørsel
- Bolig / Kontor
- Forretning / Kontor
- Annet kombinert formål
- 1320 - Hotell og overnatting
- 1900 - Kombinert beb. og anl. samt andre hovedform.- angitt
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- 660 - Bevaringsområder
- 1242 - Avkjørsel
- Regulert høydenivå
- 1211 - Byggegrense
- 1214 - Bebyggelse som inngår i planen
- 1221 - Regulert senterlinje
- 1225 - Regulert parkeringsfelt
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.05.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

Ordre: **91451**

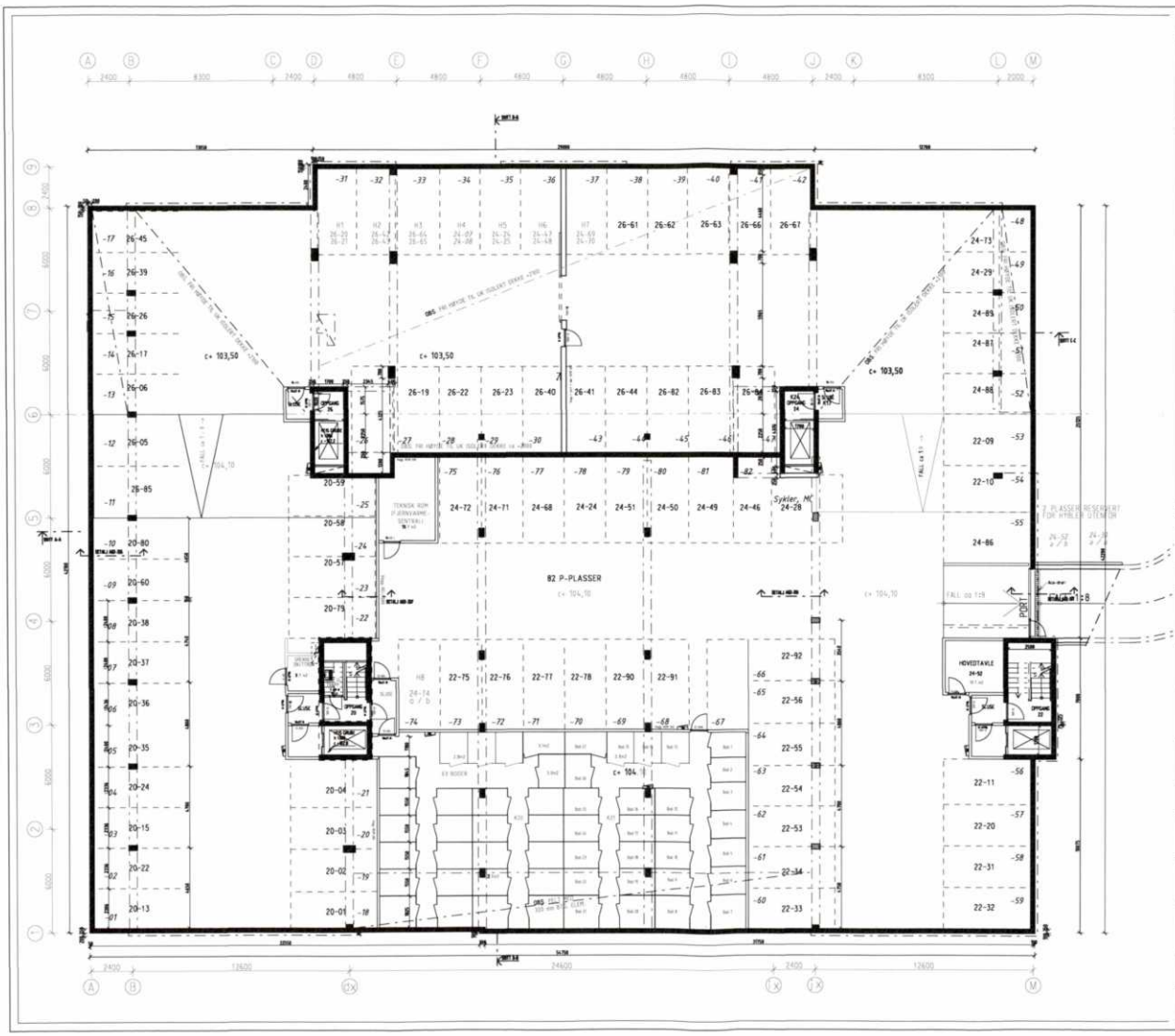
Eiendom: **3205-81/2527/0/30**
Stillverksveien 22
2004 Lillestrøm

K32057113 Restanser og legalpant

ANNKARIN.GRONVOLL@LILLESTROM.KOMMUNE.NO, 13.05.2026 14:36:

Mottatt fra leverandør

Det er ikke restanse på eiendommen.



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR.	MOD.	DIVERSE

INDEX	DATO	TEKST	KONTR.
5	08.04.10	STATUS: SØKNAD IGANGSETTINGSTILLATELSE NR 2 "LUKKET RYGG"	Mark.
4	07.03.10	BETONGVEGGER OG SØYLER I HHT RIB.	Mark.
3	25.02.10	RØMER AS KOTE	Mark.
2		OPPDATERT MED SPRINKLER	
1	17.02.10	GARASJEPORTER OG GJENNOMFØRT	Mark.
A	01.02.10	RØMER AS KLOAKKSVGL OPPDATERT	Mark.
0	27.01.10	STATUS: UNDERLAG PROSJEKTERING. SØKNAD OM IGANGSETTING SEK.	Mark.

SKALA:	TEGNINGS NR.	REV.
1/100	A.12-3K0	E

NIVÅ: PLAN KJELLER. TRINN 3

BYGGHERRE:
Skanska Bolig AS
Drammensv. 167
Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo, Tlf. 22 03 84 00, Fax 22 03 84 10

PROSJEKTLEDELSE:
Skanska Norge AS
Postboks 1175 Sentrum, 0107 Oslo

PROSJEKT:
TÆRUDPARKEN TR.3
Lillestrøm Syd

PROSJEKT NR.: 10-04-0720

ARK:	RIB:	LARK:	BRANNRÅDGIVER TAL:
DARK ARKITEKTER AS	SKANSKA NORGE AS	LARK AS	BRANNKONSEPT AS
Drammensveien 167	Postboks 1175 Sentrum	Postboks 1175 Sentrum	Drammensveien 167
0277 OSLO	0107 OSLO	0107 OSLO	0277 OSLO
Tlf: 22 03 76 00	Tlf: 22 03 84 00	Tlf: 22 03 84 00	Tlf: 22 03 76 00
Fax: 22 03 76 10	Fax: 22 03 84 10	Fax: 22 03 84 10	Fax: 22 03 76 10
ANDERSEN & JOHNSEN AS	PROTEK JØRGEN	LYNGHEIS HAUG	SLAK INGENIØRER A. MOT OSLO
Tlf: 400	Tlf: 400	Tlf: 400	Tlf: 400
Fax: 400	Fax: 400	Fax: 400	Fax: 400
DARE HELGE AS	PROTEK JØRGEN	LYNGHEIS HAUG	Postboks 250, 1366 Oslo
Tlf: 400	Tlf: 400	Tlf: 400	Tlf: 400
Fax: 400	Fax: 400	Fax: 400	Fax: 400
			v/ STEINAR PETTERSEN Mob. 400

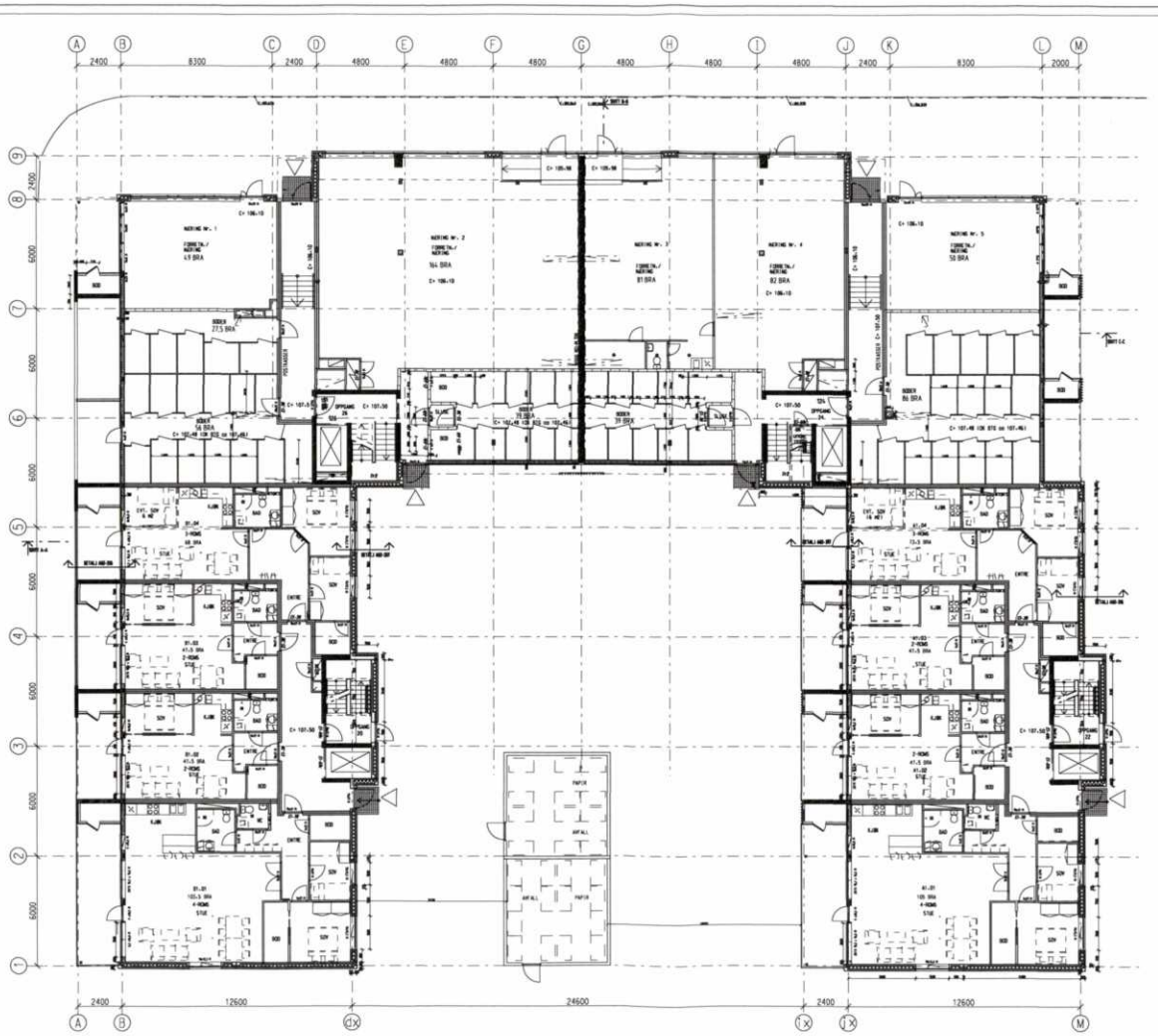
DARK Arkitekter AS

DRAMMENSVEIEN 167 0277 OSLO
TLF. 22 03 76 00 FAX. 22 03 76 01 WWW.DARK.NO

NIVÅ: PLAN KJELLER. TRINN 3

TEGN. STATUS:	OPPDRAG NR.:	KOSTSTED NR.:
SØKNAD OM IGANGSETTINGS-TILLATELSE NR 2	10-04-0720	

SKALA:	TEGNINGS NR.	REV.
1/100	A.12-3K0	E



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR.	INDEX	BYGNING

	DATO	TEKST	TEGN.	KONTR.
G	08.04.05	STATUS: SØKNAD IGANGSETTINGSTILLATELSE NR 2. "LUKKET BYGG".	ANVA	EB
F	07.03.05	REVIDERT SANTLIGE VINDUSDØRER/PÅL. ALLE VINDUER IKKE AVKLART	ANVA	EB
E	25.02.05	DETALJ.REVIDERTUTGAVE. REVIDERT UTTEGN. REVIDERT SANITÆR, VVS, ELEKTER, INDR.ARK. A/S 2/3/4-1 og -04. DBN- 20 VINDUSDØR OG STØRRELSER ELEVINDRETT.	ANVA	EB
D	11.02.05	REVIDERT BARDISERING	ANVA	EB
C	03.02.05	REVIDERT AKSE 1 AKSE 1	ANVA	EB
B	01.02.05	GAVLVEGG MY AKSE 1 / A-aL PLYTYET 100 mm MOT AKSE 2.	ANVA	EB
A	21.01.05	REVIDERTE SJAKTER OG BAD HT RIV. REVIDERT VINDUER I BETONGELEMENT.	ANVA	EB
1	07.01.05	STATUS: UNDERLAG PROSJEKTERING.	ANVA	EB

SKALA:	TEGNINGS NR.	INDEX
1/100	A.12-310	G

INNHOLD:
PLAN 1 ETASJE. TRINN 3

BYGGHERRE:
Skanska Bolig AS
Grensen 19 I
pb.374 Sentrum, 0103 Oslo, tlf. 22 03 84 00, fax 22 03 84 10

PROSJEKTLEDER:
Skanska Norge AS
ST. OLAVSG. 25, PB. 1175, VIKA 0110

PROSJEKT:
TÆRUDPARKEN TR.3
Lillestrøm Syd

PROSJEKT NR.
10-04-0720

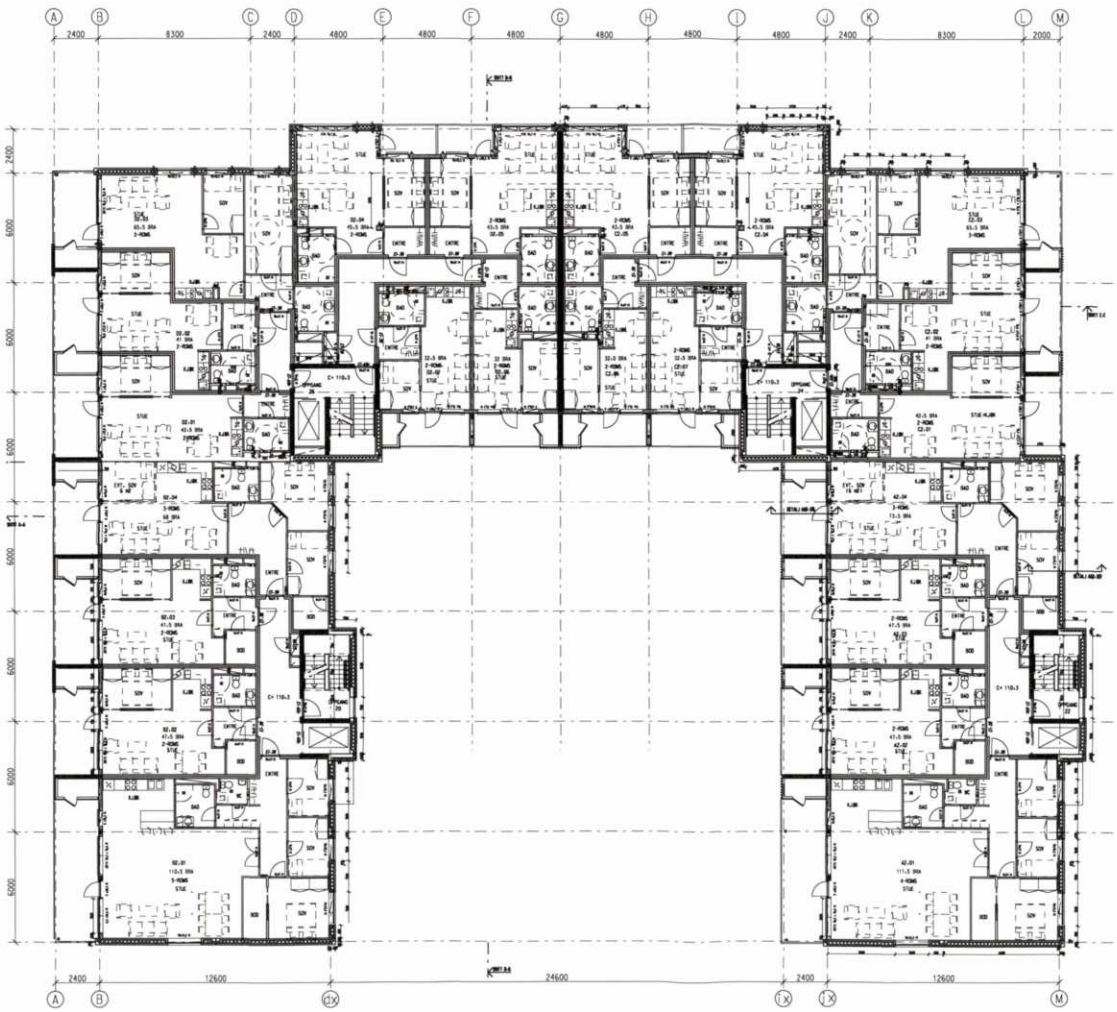
ARK:	RIB:	LARK:	VVS:	EL:
DARK ARKITEKTER AS	ULTEMA BRAATEN	DRAMMENSVEIEN 130, 0277 OSLO	TLF 22 73 72 00	FAX 22 73 72 01
SKANSKA NORGE AS/BETA	ULTEMA NORGE	ST. OLAVSG. 25, PB. 1175, VIKA 0110	TLF 22 03 84 00	FAX 22 03 84 01
Sjølseth AS Hønefoss	ultema Lærte	Sørkedalen A. 23de Hønefoss	TLF 22 03 84 00	FAX 22 03 84 01
Sjølseth AS Hønefoss	ULTEMA Lærte	Sørkedalen A. 23de Hønefoss	TLF 22 03 84 00	FAX 22 03 84 01
ANDERSEN & JACOBSEN AS	ULTEMA STRØM	Ø.vei 40, 0277 OSLO, PB. 2557 OSLO	TLF 22 03 84 00	FAX 22 03 84 01
ING. EKSENE HELLE AS	LITENGRO HAUGE	Fetsundveien 200, 2000 Skia	TLF 22 03 84 00	FAX 22 03 84 01
VDKI - ARTEC AS	ULTEMA BRAATEN	ST. OLAVSG. 25, PB. 1175, VIKA 0110	TLF 22 03 84 00	FAX 22 03 84 01

DARK Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF. 22 73 72 00 FAX 22 73 72 01 www.DARK.NO

INNHOLD:
PLAN 1 ETASJE. TRINN 3
C + 107.5

TEGN. STATUS:	OPPDRAG NR.	VEDLEGG NR.
SØKNAD OM IGANGSETTINGS-TILLATELSE NR 2	10-04-0720	

SKALA:	TEGNINGS NR.	INDEX
1/100	A.12-310	G



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNENR.	REV.	ØVRIG:

REV.	DATO	STATUS: SØKNAD IGANGSETTINGSTILLATELSE NR 2. "LIKEST BYGG".	AVD.	CH.
A	08.04.05		AVD.	CH.
B	07.07.05	STATUS: UNDERLAG PROSJEKTERING.	AVD.	CH.
INDEX	DATO	TEKST	TEGN.	KONTR.

SKALA: 1/100 | TEGNING NR.: A.12-320 | INDEX: A

INNHOLD: PLAN 2 ETASJE. TRINN 3

BYGGHERRE: Skanska Bolig AS
Drammensv. 167
pb.274 Sentrum, 0103 Oslo, tlf. 22 83 84 00, fax 22 83 84 92

PROSJEKTLEDER: Skanska Norge AS
ST. OLAVS GT. 29, PL. 1175, SYM. OSLO

PROSJEKT: TÆRUDPARKEN TR.3 Lillestrøm Syd | PROSJEKT NR.: 10-04-0720

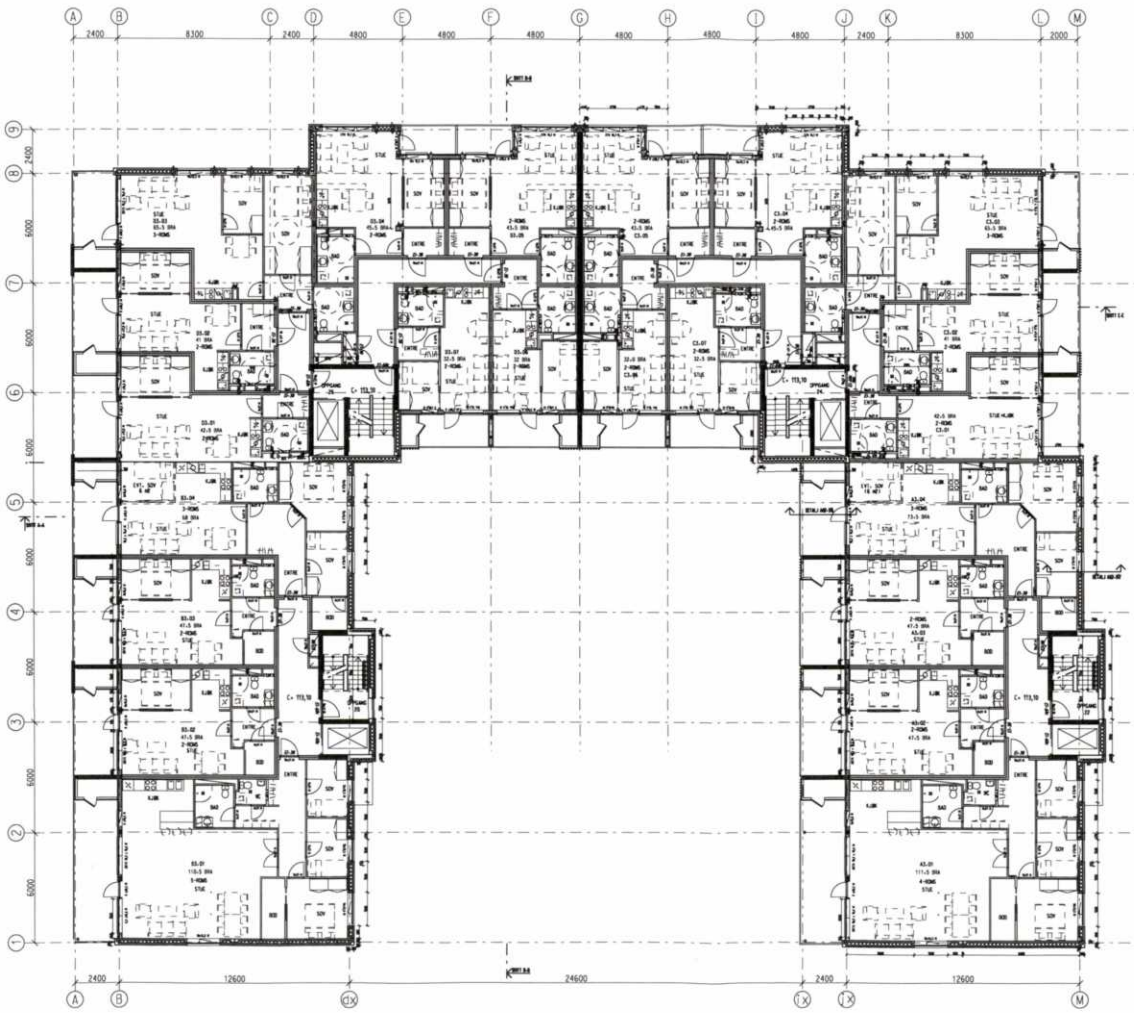
ARK. DARK ARKITEKTER AS — v/ERIK BRAATEN — DRAMMENSVEIEN 139, 0277 OSLO — TLF 22 51 51 00 FAX 22 51 51 01
RIB. SKANSKA NORGE KONSTR. — v/ROLAND NORVIK — ST. OLAVS GT. 29, PL. 1175, SYM. OSLO — TLF 22 83 84 00 FAX 22 83 84 92
E. Sjølacan AS Teknisk — v/Espen Lotte — Sandvikaveien 4, 1344 Haslum — TLF 22 80 48 00 FAX 22 80 48 10
RIV. Sjølacan AS Teknisk — v/Espen Lotte — Sandvikaveien 4, 1344 Haslum — TLF 22 80 48 00 FAX 22 80 48 10
RIV. ANDERSEN & JACOBSEN AS — v/MARTIN LØNNING — OLAV KYRRES GATE 5, 0557 OSLO — TLF 22 70 75 00 FAX 22 70 75 01
RIBR. AG. SVEIRE HELLE AS — v/FRANCIS HELGE — Fantoftveien 29C, 5164 Bno — TLF 22 76 76 76 FAX 22 76 76 16
VVS/I.-R/FEL AS — v/ STEINAR PETTERSEN PB 163, 1371 Asker — TLF 66 90 79 79 FAX 66 90 79 78

DARK Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 139 0277 OSLO
TLF.: 22 51 51 00 FAX: 22 51 51 01 WWW.DARK.NO

INNHOLD: PLAN 2 ETASJE. TRINN 3
C + 110,3

TEGN. STATUS: SØKNAD OM IGANGSETTINGS-TILLATELSE NR 2 | OPPDRAG NR.: 10-04-0720 | HYLLE NR.:

SKALA: 1/100 | TEGNING NR.: A.12-320 | INDEX: A



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR.	REV.	DATERT

F	08.04.05	STATUS: SØKNAD IGANGSETTINGSTILLATELSE NR 2. "LUKKET BYGG".	AWA	EB
E	07.03.05	REVIDERT SAMTLIGE VINDUSAKSER/MÅL.	AWA	EB
D	25.02.05	REVIDERT SAMTLIGE VVS SJAKTER. ENDR LEIL. A/B 2/3/4-1 og -84.	AWA	EB
		SBR- OG VINDUSAKSER OG STØRRELSER ELEMENTERT.		
C	02.02.05	REVIDERT SAMTLIGE VINDUSAKSER.	AWA	EB
B	31.01.05	SAKSNESS OPP AKSER 1 / AKSE. FLYTTET 100 mm MOT AKSE 2.	AWA	EB
A	21.01.05	REVIDERTE SJAKTER OG BAD MT RIV. REVIDERT VINDUER I BETONGELEMENT.	AWA	EB
2	21.01.05	STATUS: UNDERLAG PROSJEKTERING.	AWA	EB
INDEX	DATO	TEKST	TEGN	KONTR

SKALA: 1/100	TEGNINGS NR.: A.12-330	INDEX: F

PLAN 3 ETASJE. TRINN 3

BYGGHERRE:
Skanska Bolig AS
Grensen 19?
pb.274 Sentrum, 0103 Oslo, tlf. 22 03 04 00, fax 22 03 04 10

PROSJEKTLEDER:
Skanska Norge AS
tlf. (LANDS. 21, fr. 97), FAX 00.0

PROSJEKT:	PROSJEKT NR.:
TÆRUDPARKEN TR.3 Lillestrøm Syd	10-04-0720

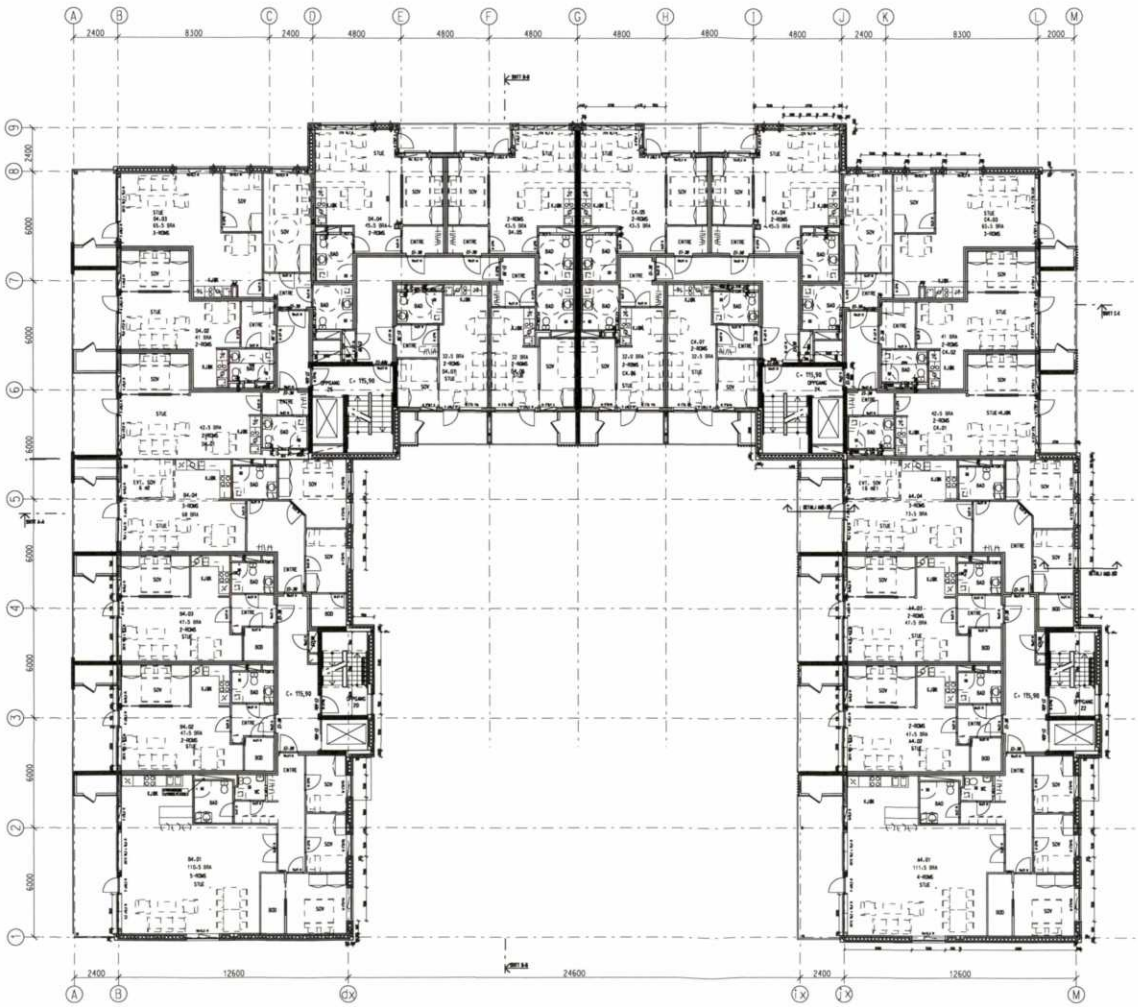
ARK. DARK ARKITEKTER AS — ARKITEKT BRAATEN — DRAMMENSVEIEN 130, 0277 OSLO — TLF 23 13 12 00 FAX 23 13 12 01
RIB. SKANSKA NORGE A/S — ARKITEKT NORDBY — tlf. (LANDS. 21, fr. 97), FAX 00.0 — TLF 22 03 04 00 FAX 22 03 04 10
EL. Sjølseter AS Narvik — Arkitekt Larsen — Grensen 9, 0159 Narvik — TLF 67 12 36 00 FAX 67 12 37 89
VVS Sjølseter AS Narvik — Arkitekt Larsen — Grensen 9, 0159 Narvik — TLF 67 12 36 00 FAX 67 12 37 89
RIA ANDERSEN & JACOBSEN AS — ARKITEKT LEPINSKI — ELAV TILLETTEST 5, 1527 OSLO — TLF 22 91 74 70 FAX 22 91 74 80
RIBR. AS. ENTERC-VOLLE AS — ARKITEKT HAUGE — Fjellsveien 200, 0986 Oslo — TLF 22 76 76 76 FAX 22 76 77 12
VENT. K-RYGG AS — LA? STOMAS PETTERSEN PA TEL TLFT Gulsen — TLF 69 19 79 79 FAX 69 19 79 80

DARK Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF.23 13 12 00 FAX.23 13 12 01 WWW.DARK.NO

PLAN 3 ETASJE. TRINN 3
C + 113,10 (PLAN GJELDER pt 2-4ETG.)

TEGN.STATUS:	OPPDRAG NR.:	HOVEDTEGN NR.:
SØKNAD OM IGANGSETTINGS-TILLATELSE NR 2	10-04-0720	

SKALA:	TEGNINGS NR.:	INDEX:
1/100	A.12-330	F



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNEKODE	INDEX	SYMBOL

INDEX	DATO	TEKST	TEGN	KONTR
A	08.04.05	STATUS: SØKNAD IGANGSETTINGSTILLATELSE NR 2. "LUKKET BYGG".	AWN	EB
0	07.01.05	STATUS: UNDERLAG PROSJEKTERING.	AWE	EB

SKALA: 1/100 | TEGNING NR.: A.12-340 | INDEX: A

INNHOLD:
PLAN 4 ETASJE. TRINN 3

BYGGHERRE:
Skanska Bolig AS
Grensen. 197
pb.274 Sentrum, 0103 Oslo, tlf. 22 03 84 00, fax 22 03 84 10

PROSJEKTLEDER:
Skanska Norge AS
Pl. SLAVSK. 21, PL. 175, 4066 OSLO

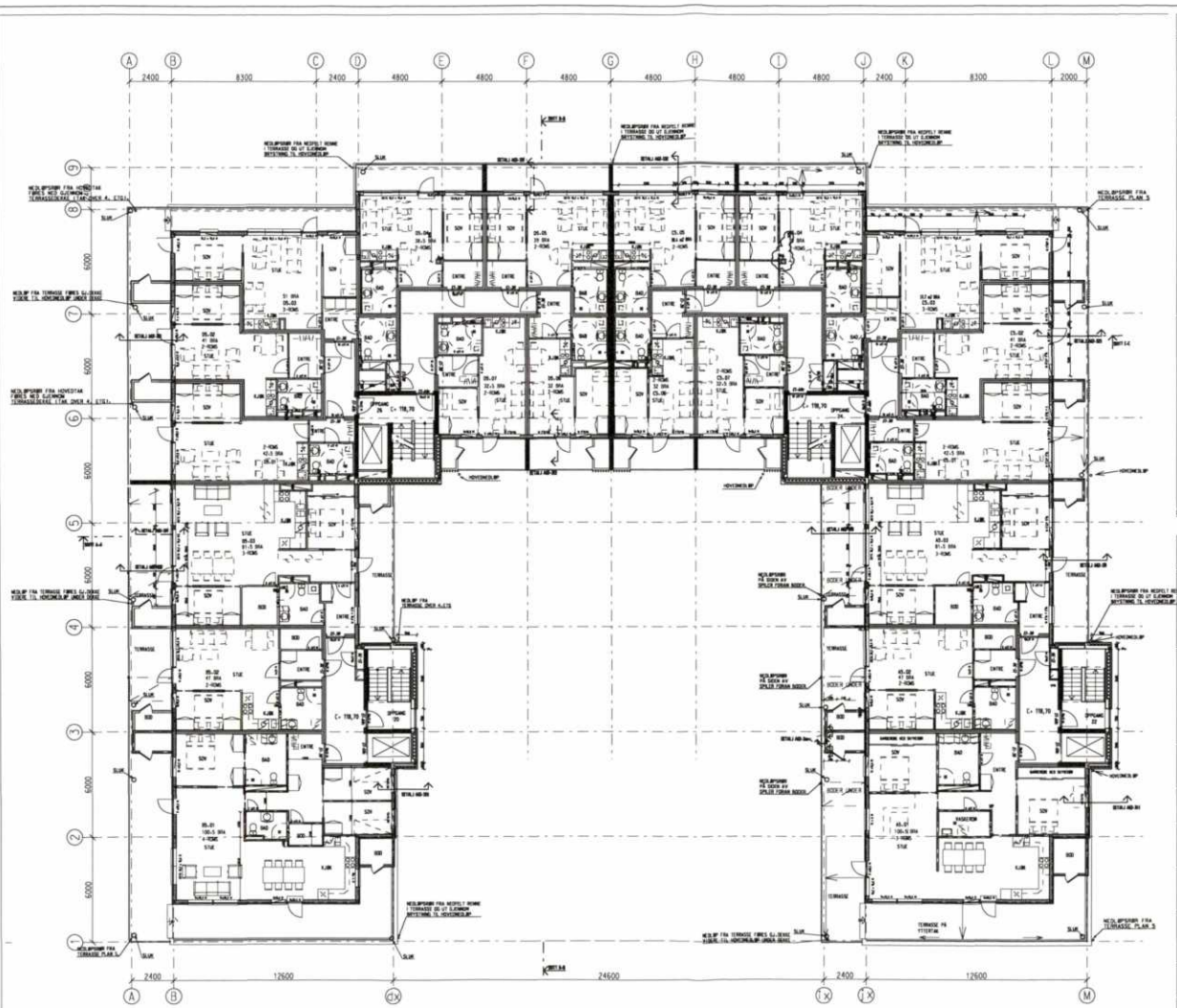
PROSJEKT: TÆRUDPARKEN TR.3
Lillestrøm Syd
PROSJEKT NR.: 10-04-0720

DARK Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 128 0277 OSLO
TLF.: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 www.dark.no

INNHOLD:
PLAN 4 ETASJE. TRINN 3
C + 115,90

TEGN. STATUS: SØKNAD OM IGANGSETTINGS-TILLATELSE NR 2
ORDRE NR.: 10-04-0720
REVISJ. NR.:

SKALA: 1/100 | TEGNING NR.: A.12-340 | INDEX: A



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR.	MEDIA	BYGGES

INDEX	DATO	TEKST	TEGN.	KONTR.
F	08.04.05	STATUS: SØKNAD IGANGSETTINGSTILLATELSE NR 2. "LUKKET BYGG"	ANA	EB
E	07.03.05	REVIDERT SANITÆR VINDUSBOKS/HAL. DETALJENDRINGER PÅ BRH	ANA	EB
D	25.02.05	BETONGVEGG MELLOM AKSE 6-7 og H-I / 8 UTGÅR.	ANA	EB
		SMR- OG VINDUSBOKSER OG STØRRELSER ELDRE/NYTT.		
C	02.02.05	REVIDERT TAKTERRASSE I AKSE 1.	ANA	EB
B	01.02.05	TAKTERRASSE SY AKSE 1 / A-G, FLYTTET 100 mm MOT AKSE 2.	ANA	EB
A	21.01.05	REVIDERTE SJAKTER OG BAD HT/RV.	ANA	EB
9	07.01.05	STATUS: UNDERLAG PROSJEKTERING.	ANA	EB

SKALA	TEGNINGS NR.	REV.
1/100	A.12-350	F

BYGG:
PLAN 5 ETASJE. TRINN 3

BYGHERRE:
Skanska Bolig AS
Grensen 167
pb.274 Sentrum, 0103 Oslo, tlf. 22 03 04 00, fax 22 03 04 10

PROSJEKTLEDER:
Skanska Norge AS
Pl. 9, AVD. 21, PL. 1173, 0986 OSLO

PROSJEKT:
TÆRUDPARKEN TR.3
Lillestrøm Syd

PROSJEKT NR.
10-04-0720

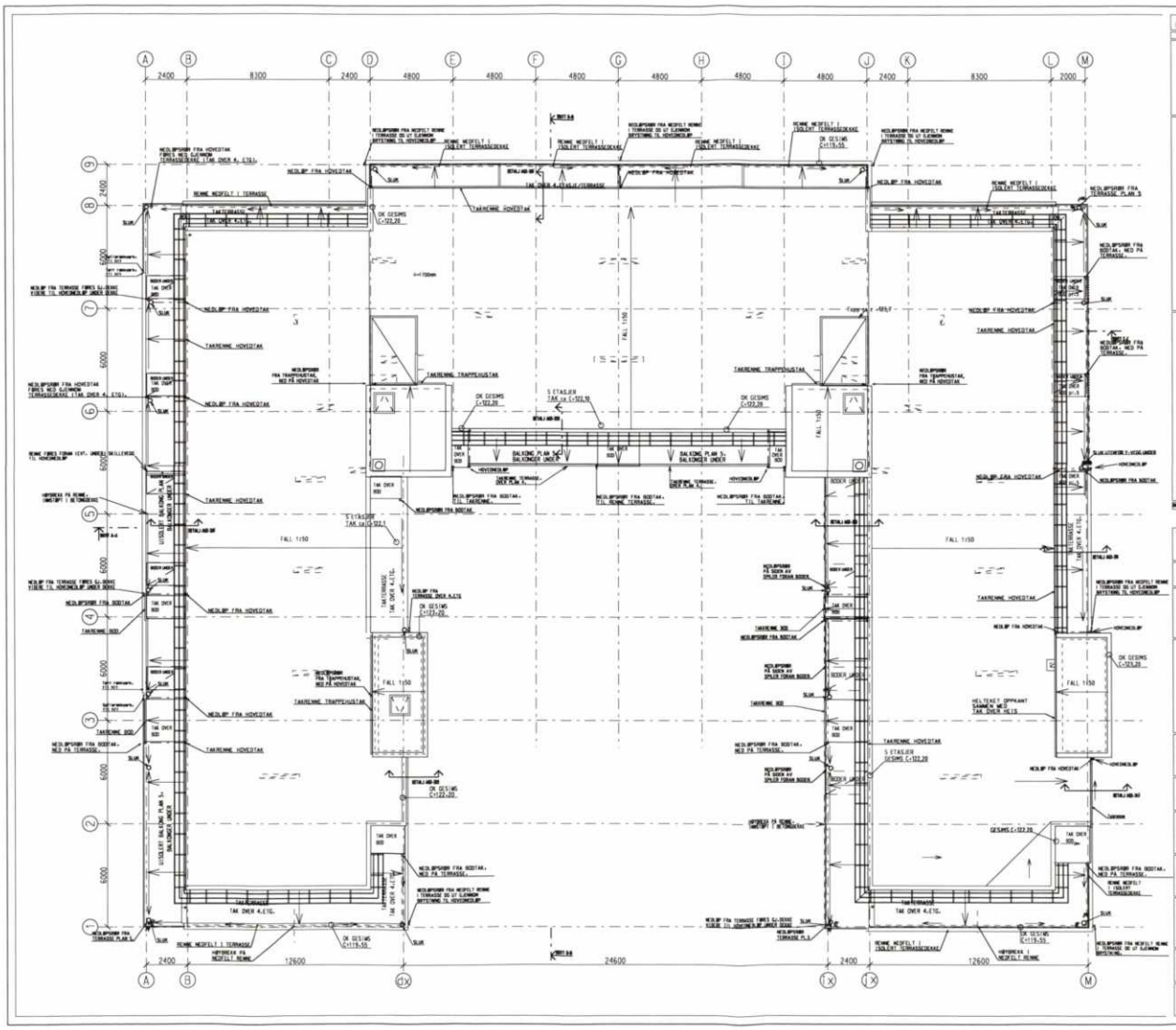
ARK: DARK ARKITEKTER AS	KONSTR. RÅDGIVER:	BRANNRÅDGIVER:	TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01
RIB: Sørlandets Ingeniørbyrå AS	Sørlandets Ingeniørbyrå AS	Brannteknisk Rådgivning AS	TLF: 38 07 75 00 FAX: 38 07 75 01
RIV: Sanitær AS Hansteen	v/Espen Lofthus	Serviceboks 5, 1326 Hønefoss	TLF: 32 77 75 00 FAX: 32 77 27 99
RIE: Sæther Elektriske AS	v/ Jan Erik Thorsen	pb 344, 3988 Drammen	TLF: 03 83 44 00 FAX: 03 83 44 99
RIB: ANDRESEN & JACOBSEN AS	v/INGSTØR LØNNING	SLAV VEIEN 7, 1405 OSLO	TLF: 23 33 74 20 FAX: 23 33 74 29
RIB: ING. SVEINE HELLE AS	v/JONAS HELLE	Fossveien 26, 0986 Oslo	TLF: 23 16 16 16 FAX: 23 16 16 14
RIBR: E-BYGG AS		v/ STEIAN PETTERSEN Pb 152, 1471 Lørenskog	TLF: 64 81 79 70 FAX: 64 81 79 75

DARK Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF: 23 13 12 00 FAX: 23 13 12 01 www.DARK.no

BYGG:
PLAN 5 ETASJE. TRINN 3
C + 118,70

TEGN. STATUS:	OPPDRAG NR.	MÅLESTOKK NR.
SØKNAD OM IGANGSETTINGS-TILLATELSE NR 2	10-04-0720	

SKALA	TEGNINGS NR.	REV.
1/100	A.12-350	F



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR.	INDEX	ØVRIG

INDEX	DATO	TEKST	TEGN. KONTR
C	08.04.05	STATUS: SØKNAD IGANGSETTINGSTILLATELSE NR 2. "LUKKET BYGG".	ANA / EB
B	04.04.05	REVIDERT SLUK OG TAKNEDLØP.AKSE 1-11, FLYTTET 300 MM.	ANA / EB
A	08.03.05	REVIDERT. DETALJENHENVISNINGER RØDET. FORELØPIG	ANA / EB
0	07.01.05	STATUS: UNDERLAG PROSJEKTERING.	ANA / EB

SKALA:	TEGNINGS NR.	INDEX:
1/100	A.12-360	C

INNHOLD:
TAKPLAN. TRINN 3

BYGGHERRE:
Skanska Bolig AS
Grensen. 197
pb.374 Sentrum, 0103 Oslo, tlf. 22 03 84 00, fax 22 03 84 10

PROSJEKTLEDER:
Skanska Norge AS
tlf. 51.84.60.25, fx. 915, 4306 054.0

PROSJEKT:
TÆRUDPARKEN TR.3
Lillestrøm Syd

PROSJEKT NR.
10-04-0720

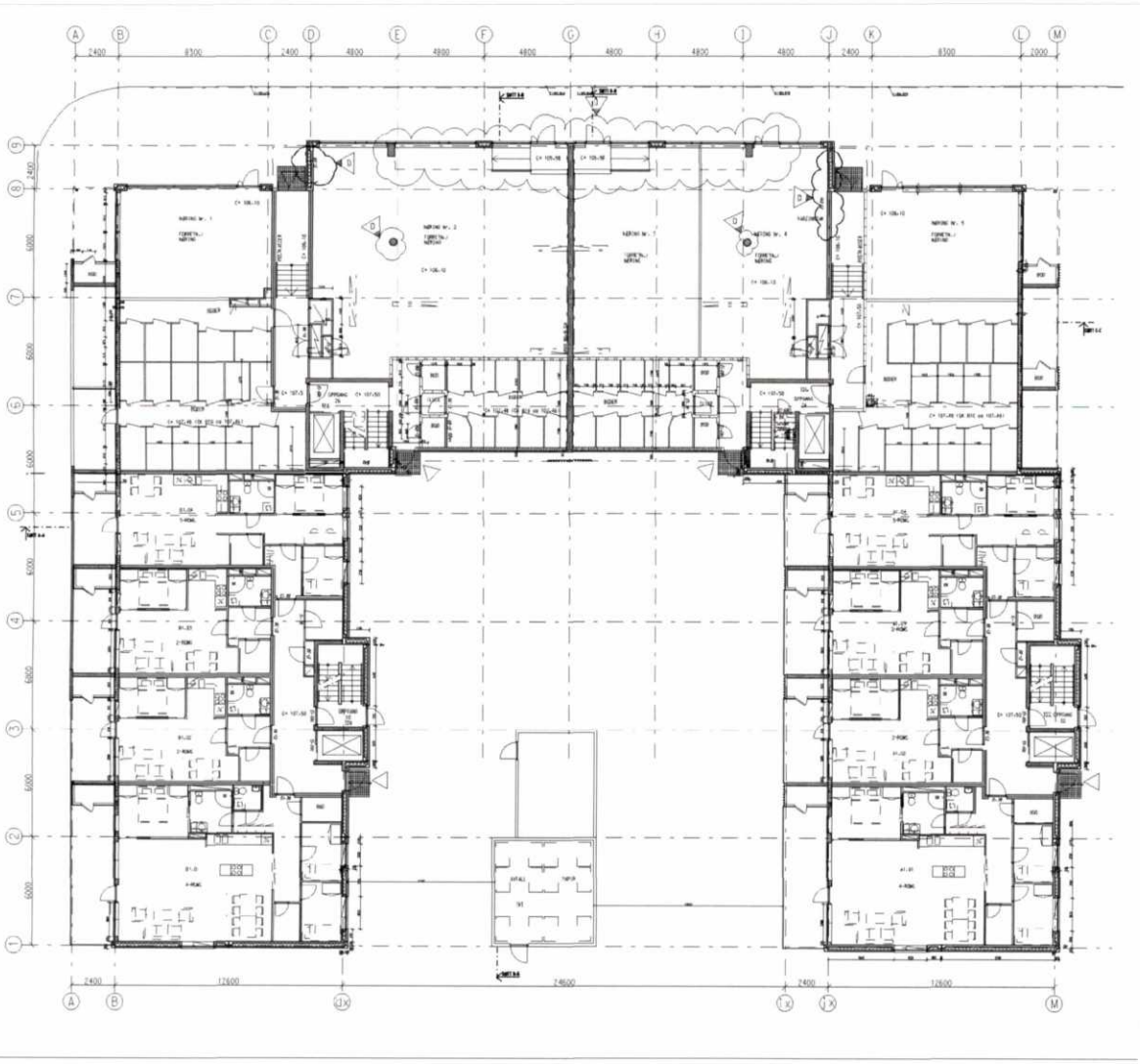
ARK: DARK ARKITEKTER AS — KONSULENTER: — TLF 23 13 12 00 FAX 23 13 12 01
RIB: SKANSKA NORGE AS/BETE — KONSTRUKSJON: — TLF 23 03 84 00 FAX 23 03 84 10
EL: Sjølseth AS Haraldrud — KONSTRUKSJON: — TLF 23 03 84 00 FAX 23 03 84 10
VVS: Sjølseth AS Haraldrud — KONSTRUKSJON: — TLF 23 03 84 00 FAX 23 03 84 10
BRA: ANDERSEN & JOHNSEN AS — KONSTRUKSJON: — TLF 23 03 84 00 FAX 23 03 84 10
ARK: NO. SYSTEMS HOLLE AS — KONSTRUKSJON: — TLF 23 03 84 00 FAX 23 03 84 10
CONT: N-8102 AS — KONSTRUKSJON: — TLF 23 03 84 00 FAX 23 03 84 10

DARK Arkitekter AS
DRAMMENSVEIEN 130 0277 OSLO
TLF.23 13 12 00 FAX.23 13 12 01 WWW.DARK.NO

INNHOLD:
TAKPLAN. TRINN 3

TEGN. STATUS:	OPPDRAG NR.	VEDLEGG NR.
SØKNAD OM IGANGSETTINGS-TILLATELSE NR 2	10-04-0720	

SKALA:	TEGNINGS NR.	INDEX:
1/100	A.12-360	C



DENNE TEGNING ER BASERT PÅ FØLGENDE TEGNINGER:

TEGNINGSNR	REV.	BETEGNELSE

REV.	DATO	BESKRIVELSE	ANSV.
D	13.10.05	REVIDERT NABOGRENSE/VEI	ANSV.
C	02.10.05	REVIDERT GAVLEVEGG I AKSE 1	ANSV.
B	01.10.05	UAVHENGIG TRAPPEHUS I AKSE 1 / A-AK, PLITTE: 500 mm MOT AKSE 1.	ANSV.
A	21.01.05	REVIDERTE TILPASNINGER SKJER MOT NRO. REVIDERT VINDUER / BETONGELEMENT.	ANSV.
0	07.01.05	STATUS: UNDERLAG PROSJEKTERING	ANSV.

INDEX	DATO	TEKST	TEGN. ANSVARLIG

SKALA	TEGNING NR.	INDEX
1/100	A.12-310	D

PLAN 1 ETASJE. TRINN 3

BYGGHERRE:
Skanska Bolig AS
Grønnegt. 107
0578 Tærnum, 0103 Oslo, Tlf. 22 03 84 00, Fax 22 03 84 10



PROSJEKTLEDELSE:
Skanska Norge AS
Pl. Bjørvika 22, Pb. 595, 0106 Oslo

PROSJEKT	PROSJEKT NR.
TÆRUDPARKEN TR.3 Lillestrøm Syd	10-04-0720

ARK: DARK ARKITEKTER AS	RIB:	RIV:	ELEKTRO:	BRANNPROSJ.:	LANDSKAP:
Grønnegt. 107 Postboks 8					
0578 Tærnum, 0103 Oslo					
Tlf. 22 03 84 00 Fax 22 03 84 10					

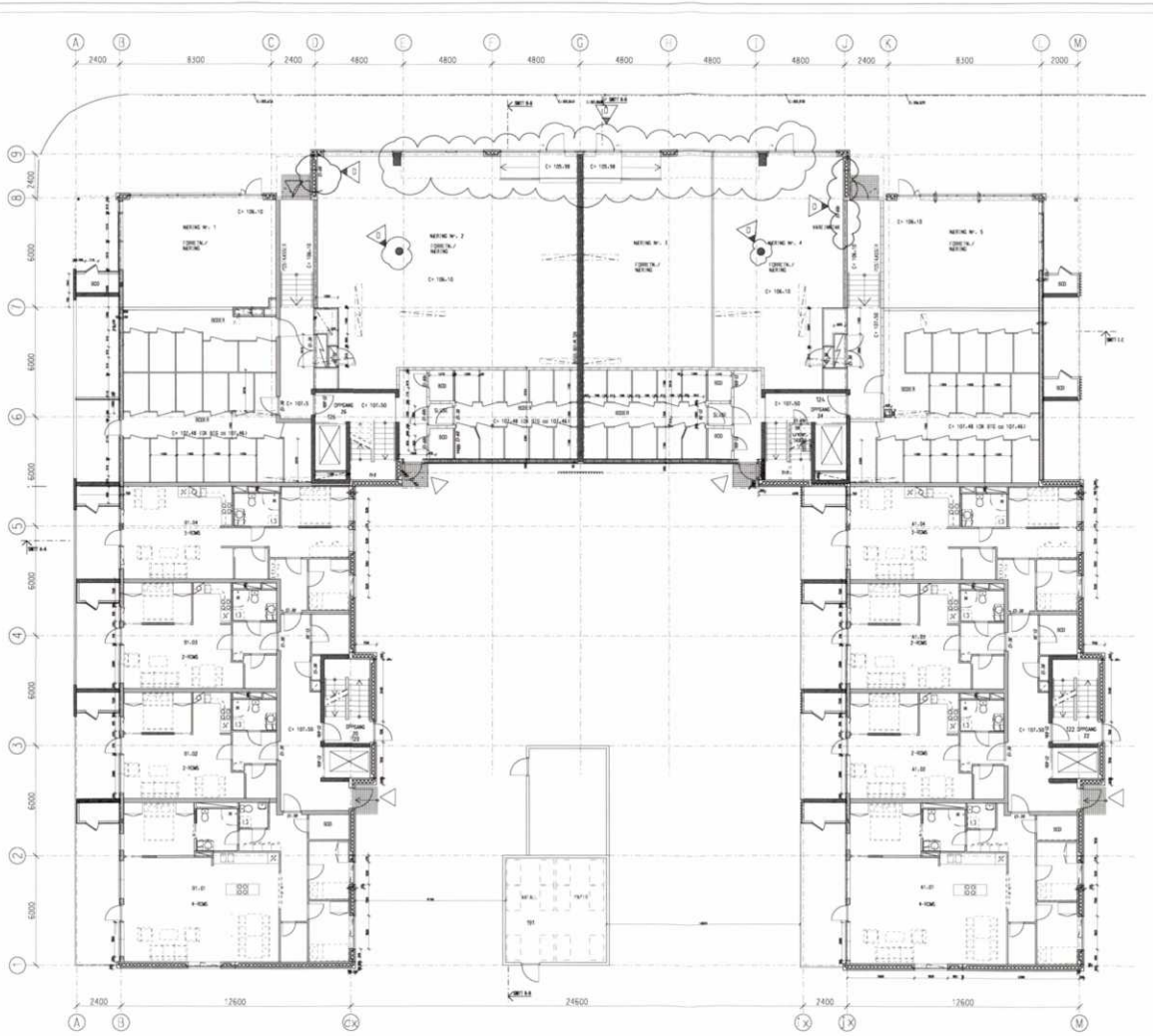
DARK Arkitekter AS

ANSVARSRETTEDE	SØKT DATO	www.DARK.no
Tlf. 22 03 84 00 Fax 22 03 84 10		

PLAN 1 ETASJE. TRINN 3
C + 107,5

TEGN. STATUS	OPPDRAGSNR.	PROSJEKT NR.
UNDERLAG PROSJEKTERING	10-04-0720	

SKALA	TEGNING NR.	INDEX
1/100	A.12-310	D



SKALA	TEGNINGS NR.	INDEX
1/100	A.12-310	D

PLAN 1 ETASJE, TRINN 3

Skanska Bolig AS

Skanska Norge AS

TÆRUDPARKEN TR.3
Lillestrøm Syd

10-04-0720

DARK Arkitekter AS

PLAN 1 ETASJE, TRINN 3
C + 107,5

UNDERLAG PROSJEKTERING

10-04-0720

SKALA	TEGNINGS NR.	INDEX
1/100	A.12-310	D

S1



NB
Farge er kun for illustrasjon.
Innglassing vil utføres med grå elementer tilpasset eksisterende bygget.
Hammerte til glass paneler er festet på innsiden av eksisterende rekkverk og underside av dekk i balkong/ inngang, syklig fra utsiden.

Vindskjerming / Innglassing av eksisterende balkonger

LUMON

Tittel: Samlet Stilverksveien 20 - 22
Beskrivelse: Stilverksveien 20 - 22 - Illustrasjon
Sted: Skedsmo
Dato: 25.10.2017
Type:
Prosjekt: 117774
Tegnet: SOL
117774
Fasade mot nord

VEDTEKTER

FOR

TÆRUD GARASJESAMEIE

(endret i Sameiermøte 14.04.2011)
(endret i sameiermøte 28.03.2017)
(endret i sameiermøte 19.04.2023)
(Sist endret i sameiermøte 29.04.2024)

Gnr. 381 bnr. 5, Skedsmo kommune

§ 1
Navn

Sameiets navn er Tærud garasjesameie.

§ 2
Hva sameiet omfatter

Sameiet omfatter et garasjeanlegg og en bodavdeling i en egen fradelt eiendom under bakkenivå innenfor bebyggelsen i Tærudparken – byggetrinn III, betegnet som gnr. 381. bnr. 5, i Lillestrøm kommune.

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

Sameiet består av 83 andeler med en sameiebrøk, som fordeler seg som følger;

81 andeler (parkeringsandeler), hver utgjørende 12/1250	til sammen	972/1250
1 andel tilhørende gnr. 81 bnr. 2526		84/1250
1 andel tilhørende gnr. 81 bnr. 2527		194/1250
Til sammen		1250/1250

§ 3
Formål

Sameiets formål er å eie og forvalte et garasjeanlegg, boder og øvrig areal til beste for eierne av sameiet.

§ 4
Fysisk bruk av sameiets eiendom

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter, jf. §§ 5 og 6, og har for øvrig lik rett til å utnytte garasjeanleggets fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til. Forretningsfører skal til enhver tid ha

oversikt over hvem som eier de ulike parkeringsplasser. Det er kun sameiere med sameieandel med rett til parkeringsplass, som kan benytte parkeringsplassene i sameiets eiendom.

Garasjeeiendommen omfatter også bodarealer. De enkelte boder disponeres eksklusivt av seksjonseierne i Stillverksveien 20 og 22 og andelseiere i Stillverksveien 24 og 26. Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser og boder uten at de berørte seksjonseiere/andelseiere har gitt sitt samtykke til dette.

Sameiets eiendom kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 3, og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra sameiets eiendom. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av styret iht. § 12.

§ 5
Rettslige disposisjoner

Alle sameierne har en ideell andel i sameiet iht. eierbrøk angitt i tinglyst skjøte. Utbygger av prosjekt Tærudparken vil eie de parkeringsplasser som ikke er solgt.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget, kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med eierseksjon eller sammen med borett i borettslag i bebyggelsen, med mindre annet uttrykkelig følger av disse vedtekter, jf. § 6. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Sameieandel med rett til spesialrom (tekniske rom, boder mv) kan bare pantsettes, selges og for øvrig disponeres over sammen med den samlede bebyggelse arealene skal betjene. Skjøte på slik sameieandel kan påføres egen erklæring om dette.

Enhver rettslig disponering av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon/andel eller borett som sameieandelen er knyttet til og som er godkjent av det aktuelle sameie eller borettslag hvor eierseksjonen eller boretten er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass iht. § 6 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14 og 15.

§ 6
Disposisjonsrett over sameieandel med rett til parkeringsplass

En sameieandel med rett til parkeringsplass i garasjeanlegget gir rett til en bestemt parkeringsplass i sameiets garasjeanlegg.

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med eierseksjon eller borett i bebyggelsen, kun overføres til andre andelseiere/sameiere i det sameie/borettslag som selger tilhører. Dog kan en sameieandel med rett til parkeringsplass overdras til øvrige andelseiere/seksjonseiere i byggetrinn III eller til seksjonseiere i sameiene Tærud I eller Tærud II, dersom det fortsatt, etter overdragelsen, vil være tilstrekkelig antall sameieandeler med rett til parkeringsplass som disponeres av Sameiet Stillverksveien 20 og 22 og Sameiet Stillverksveien 24 og 26 i henhold til offentlige tillatelser og tinglyste erklæringer. Dette innebærer at eier av eierseksjon i Sameiet Stillverksveien 20 og 22 kun kan overdra en sameieandel med rett til parkeringsplass dersom det etter overdragelsen vil være minst 26 sameieandeler med rett til parkeringsplass som fortsatt eies av seksjonseiere i dette eierseksjonssameiet. På samme måte vil en seksjonseier i Sameiet Stillverksveien 24 og 26/andelseier i Tærud borettslag kun kunne overdra sin sameiedel med rett til parkeringsplass, dersom det etter overdragelsen fortsatt er minst 36 sameieandeler med rett til parkeringsplass som eies av seksjonseiere i Sameiet Stillverksveien 24 og 26/Tærud borettslag. Styret skal nekte å gi samtykke til overdragelse dersom en overdragelse vil stride mot ovenstående bestemmelse.

Eier av sameieandel med rett til parkeringsplass har således ikke adgang til å beholde andelen etter at vedkommende har solgt sin eierseksjon/borettslagsandel i Tærudparken. Dersom dette likevel skjer, kan styret når som helst senere kreve at plassen innen en frist (normalt 1 måned) overføres til ny eier av den aktuelle seksjonen/borettslagsandelen eller selges til en seksjonseier/andelseier som har rett til å erverve plass iht ovenstående avsnitt.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan leies eller lånes ut til andre enn de den kan overdras til, jf. ovenfor, etter følgende retningslinjer;

- Ønske om utleie/utlån skal uansett på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre, med unntak av besøkende gjester.
- Styret/forretningsfører skal til enhver tid føre lister over de som ønsker å leie parkeringsplass
- Beboere i Sameiet Stillverksveien 20 og 22, Sameiet Stillverksveien 24 og 26 og i Tærud borettslag skal ha fortrinnsrett til leie/lån på ellers like vilkår når utleie skjer for perioder ut over 1 måned av gangen
- Ved en leietakers/låner gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre sameieres eiendom i garasjeanlegget.

Det er tilrettelagt for lading av elbil og hybridbil i garasjen gjennom felles infrastruktur for lading. Det er inngått driftsavtale for fellesanlegget og fakturering av forbruk. Lading tillates bare via ladeboks montert på felles ladeanlegg. Søknad om montering av ladeboks sendes styret. Sameier bekoster ladeboks samt installasjon og tilkobling opp til felles ladeanlegg. Installasjon

skal koordineres med driftsselskapet og ihht. deres retningslinjer. Sameier er ansvarlig for alle kostnader ved drift og vedlikehold på ladeboks. Sameier blir fakturert for forbruk per kWh eter gjeldende priser fastsatt av styret. Fakturering for forbruk skjer direkte fra driftsselskapet. Det tillates ikke å lade på andre strømkurser i fellesanlegget eller midlertidige/ikke godkjente løsninger fra egen seksjon. Noen få garasjeplasser har pr. i dag ladeboks koblet direkte til sitt eget strømuttak. Disse tillates å benytte frem til 31.12.2026, men må deretter kobles fra og demonteres for eiers regning.

§ 7
Ordinært sameiermøte

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta på årsmøte med tale-, forslags- og stemmerett. For sameieandelene tilhørende gnr. 81 bnr. 2526 og bnr. 2527, kan kun styremedlemmer i de respektive eierseksjonssameier delta. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet.

Ordinært årsmøte avholdes hvert år innen utgangen av mai. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Dersom saker av vesentlig betydning skal behandles, skal styret sende ut et forhåndsvarsel om dette i så god tid at sakene kan behandles i de ordinære årsmøtene i Sameiet Stillverksveien 24 og 26 og Sameiet Stillverksveien 20 og 22.

Årsmøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles i årsmøtet. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall skal behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bare saker nevnt i innkallingen kan behandles på årsmøtet. Uten hensyn til dette skal det ordinære årsmøtetbehandle:

1. Styrets årsrapport
2. Styrets regnskap for foregående kalenderår
3. Valg av styre
4. Valg av revisor
5. Årlig vedlikeholdsprogram

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

§ 8
Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det,

og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf. § 7.

§ 9
Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jf. § 2 over.

Med mindre annet følger av vedtektene, gjelder som årsmøtets beslutning det som flertallet av stemmene beregnet etter sameiebrøken er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall i årsmætet for vedtak om blant annet:

a) endring av vedtektene,
b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
c) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
d) tiltak som har sammenheng med sameiernes bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.
e) samtykke til at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig for et lengre tidsrom enn 6 måneder

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

1) at bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
2) innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i § 14.
3) endring av denne bestemmelse
4) endring av fordelingen av boder og parkeringsplasser, jf § 4.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Årsmøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 10
Styret

Sameiet skal ha et styre på 4 medlemmer og 2 varamedlemmer som velges av årsmøtet.

Styrets medlemmer skal velges som følger;

2 medlemmer og 1 varamedlem skal velges blant styremedlemmene i Sameiet Stillverksveien 20 og 22.
2 medlemmer og 1 varamedlem skal velges blant styremedlemmene i Sameiet Stillverksveien 24 og 26.

Dessuten skal minst 2 av styremedlemmene også inneha en sameieandel med rett til parkeringsplass. Dersom det ikke finnes kandidater som oppfyller ovennevnte vilkår, kan også sameiere med andel med rett til parkeringsplass velges til styremedlem, selv om de ikke sitter i styret i noen av de to eierseksjonssameiene. Dog skal uansett minst ett styremedlem i hvert av de to eierseksjonssameiene velges som styremedlemmer i Tærud garasjesameie.

Styremedlemmene velges for 2 år, med mindre årsmøtet fastsetter noe annet.

Varamedlemmene velges for 1 år, med mindre årsmøtet fastsetter noe annet.

Styret skal ha en styreleder som velges blant de 4 styremedlemmene.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltingen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret skal inngå avtale med forretningsfører. Avtalen må ha en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Dersom årsmøtet har truffet vedtak om det, kan styret ansette andre funksjonærer. Det påhviler styret å gi forretningsfører og andre funksjonærer instruks, fastsette lønn/godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.»

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene. Ved stemmelikhet skal styret forhandle i nytt styremøte og søke å oppnå et flertall for et vedtak, alternativt vurdere å legge saken frem for Sameiermøtet. Dersom det likevel ikke oppnås flertall for et vedtak og styret heller ikke vil legge frem saken for Sameiermøtet, avgjøres saken ved loddtrekning.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

§ 11
Styrets adgang til å forplikte sameiet

Med mindre årsmøtet beslutter noe annet, representerer det samlede styret sameiet og forplikter det med sin underskrift.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og mindre løpende vedlikehold, kan forretningsføreren eller 2 styremedlemmer sammen representere sameiet på samme måte som styret.

§ 12
Ordensregler

Sameiets styre kan fastsette ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av sameiets formål.

§ 13
Vedlikehold

Sameiets eiendom skal holdes forsvarlig ved like. Alt vedlikehold skal forestås av Sameiet og ikke den enkelte sameier. Det skal utarbeides forslag til årlig vedlikeholdsprogram med tilhørende budsjett for eiendommen, som fremlegges på det ordinære sameiermøtet for godkjennelse.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

§ 14
Vedlikeholdskostnader

1. Kostnader med eiendommen som ikke særskilt knytter seg til en sameieandel, jf. pkt 2 under, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken.

   Dette gjelder utgifter til blant annet:

   a. eiendomsforsikring, jf § 17,
   b. kostnader til indre og ytre vedlikehold av sameiets eiendom
   c. strøm til lys/oppvarming/ventilasjon,
   d. drift og vedlikehold mv av sprinkleranlegg og ventilasjonsanlegg
   e. vaktmesterrom,
   f. renhold av fellesarealer
   g. forretningsførsel, vaktmester, revisorhonorar og styrehonorarer.

2. Kostnader som i all hovedsak gjelder parkeringsplasser eller spesialrom, skal dekkes av vedkommende sameier(e) som har nytte av objektet. Dette innebærer eksempelvis at kostnader som utelukkende gjelder parkeringsplassene kun fordeles på de sameiere som har andel med rett til parkering (iht. sameiebrøk dem i mellom).

3. Plikt til kostnadsdekning iht. pkt 1 og 2 over begynner å løpe straks sameieandel med rett til parkeringsplass eller spesialrom er overlevert til eier/beboer av bolig eller overlevert til respektive boligsameie/borettslag på Tærudparken byggetrinn III fra utbygger.

§ 15
Betaling av felleskostnader

Den enkelte sameier skal månedlig innbetale et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av årsmøtet eller styret slik at de samlede akontobeløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år.

§ 16
Ansvar utad

Overfor sameiets kreditorer er sameierne solidarisk ansvarlig. Den enkelte sameier hefter imidlertid i regressomgangen ikke for en annen sameiers andel av sameiets forpliktelser. Dersom en sameier således har måttet bære en større andel av felleskostnader enn han etter sameieforholdet er forpliktet til, kan det overskytende kreves dekket av de som har betalt for lite.

§ 17
Forsikring

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret forsikringsselskap som er godkjent til å drive forsikringsvirksomhet i Norge. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

§ 18
Sameieloven

Sameielovens alminnelige regler gjelder i den utstrekning nærværende vedtekter ikke regulerer forholdet.

§ 19
Utleieplasser

Styret kan selge utleieplassene til personer som fyller kravene i vedtektene for Tærud garasjesameie. Salg skal skje til markedspris. Markedspris pr. 2022 er kr. 350 000,- pr. p-plass.»

Kjøper må stile søknad om kjøp til styret i Tærud garasjesameie. Aktuell leietaker har kjøpsfortrinn ved salg og skal alltid informeres om dette før oppsigelse gis. Oppsigelse av leiekontrakt skal følge ansiennitetsprinsipper, slik at den ferskeste leietakeren først sies opp. En måneds gjensidig, skriftlig oppsigelsesfrist ligger inne i leiekontrakten.

ooOoo

Kartverket

PRIVATMEGLEREN LILLESTRØM
PB. 1023 LILLESTRØM SYD
2012 LILLESTRØM

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 24-25-0375 (Eva Lunner)
Vår referanse: 3803284/26852428
Bestilling: C3 2025-08-07 (4) 141

Dato
07.08.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
317663	200	4.7.2006	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
3205 LILLESTRØM	81	2527	0	0

[ ] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksvelen 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Returneres etter tinglysning til
Skanska Bolig AS
att. Cathrine Mikkelsen
Postboks 274 Sentrum
0103 OSLO

Skedsmo kommune
PB 313
2009 Lillestrøm
Org.nr. 974 637 174

Begjæring om
☒ **oppdeling i eierseksjonen**
☐ **reseksjonering**

Best nr. 6311007

Opplysninger i feltene **1-4** registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festenr	Snr
0231	Skedsmo	81	2527		

TINGLYST
DAGBOKNR: 317663
04 JULI 2006
STATENS KARTVERK

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr/Orgnr (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
979 476 256	Skanska Bolig AS	

3.Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	tilleggs-areal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	tilleggs-areal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	tilleggs-areal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	tilleggs-areal 6)	S.-nr	Formål 4)	Brøk (teller) 5)	tilleggs-areal 6)
1	B	1035	—	13	B	1160	—	25	B	475	—	37	B	470	—	49	—	—	—
2	B	475	—	14	B	475	—	26	B	475	—	38	B	815	—	50	—	—	—
3	B	475	—	15	B	475	—	27	B	720	—	39	—	—	—	51	—	—	—
4	B	720	—	16	B	680	—	28	B	483	—	40	—	—	—	52	—	—	—
5	B	1160	—	17	B	1050	—	29	B	475	—	41	—	—	—	53	—	—	—
6	B	475	—	18	B	470	—	30	B	475	—	42	—	—	—	54	—	—	—
7	B	475	—	19	B	815	—	31	B	720	—	43	—	—	—	55	—	—	—
8	B	720	—	20	B	1050	—	32	B	1115	—	44	—	—	—	56	—	—	—
9	B	1160	—	21	B	475	—	33	B	475	—	45	—	—	—	57	—	—	—
10	B	475	—	22	B	475	—	34	B	475	—	46	—	—	—	58	—	—	—
11	B	475	—	23	B	720	—	35	B	720	—	47	—	—	—	59	—	—	—
12	B	720	—	24	B	1115	—	36	B	1050	—	48	—	—	—	60	—	—	—
Sum tellere:				26088				= sum nevner:				26088							

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Doknr 317663 Tinglyst 04.07.2006
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
22.03.06	FRODE KJELDSEN, PÅL TRONSTAD

for Ingeborg Moen Borgund og Bård Nortun i kt. fullmakt

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) ☒ Seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt,
eller
☐ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen

c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) ☒ bruksenhetens formål (boli eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål,
eller
☐ det foreligger tillatelser til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ☒ ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) ☒ areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøpsrett (§ 14)

g) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom,
eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig,
eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktige erklæring (stra

6. tegninger mv

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysning.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysning.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hemmelshaver (§ 7)/ Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle7registrert partner for de seksjoner hvor samelebroken reduseres
for lageberg Mea iht. fullmakt:	Birgund og Bård Nøtheim	

8. Styrets samtykke mv ved reseksjonering

☐ Styrets samtykker til reseksjonering (§ 12),
eller
☐ Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til restriksjonering (§ 30)

Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering

☐ Befaring er foretatt

☐ Målebrevskart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt

☒ Tillatelsen er inntatt nedenfor

☐ Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering er gitt for:

Gnr	Bnr	Festenr	Snr	kommune
81	2527			Skedsmo kommune

Dato	Stempel og underskrift
28.04.2006	SKEDSMO KOMMUNE Geodata - avd.

Noter:

1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering /reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tilngslysning. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.

2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.

3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = samleseksjon bolig, SN = samleseksjon næring.

5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samlebrøk med hele tall i teller og nevner.

6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.

7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjoneringsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.

8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i moen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innstår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.

9) Kommunen skal legge ved målebrevskart med tinglysningsgjenpart.

Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv

Dato	Hjemmelshaverens(enes) underskrift(er)
	for Ingeborg Moen Borgund og Bård Norheim iht. fullmakt

SITUASJONSKART

J.nr.: 06/520

SKEDSMO KOMMUNE

Geodataavdelingen

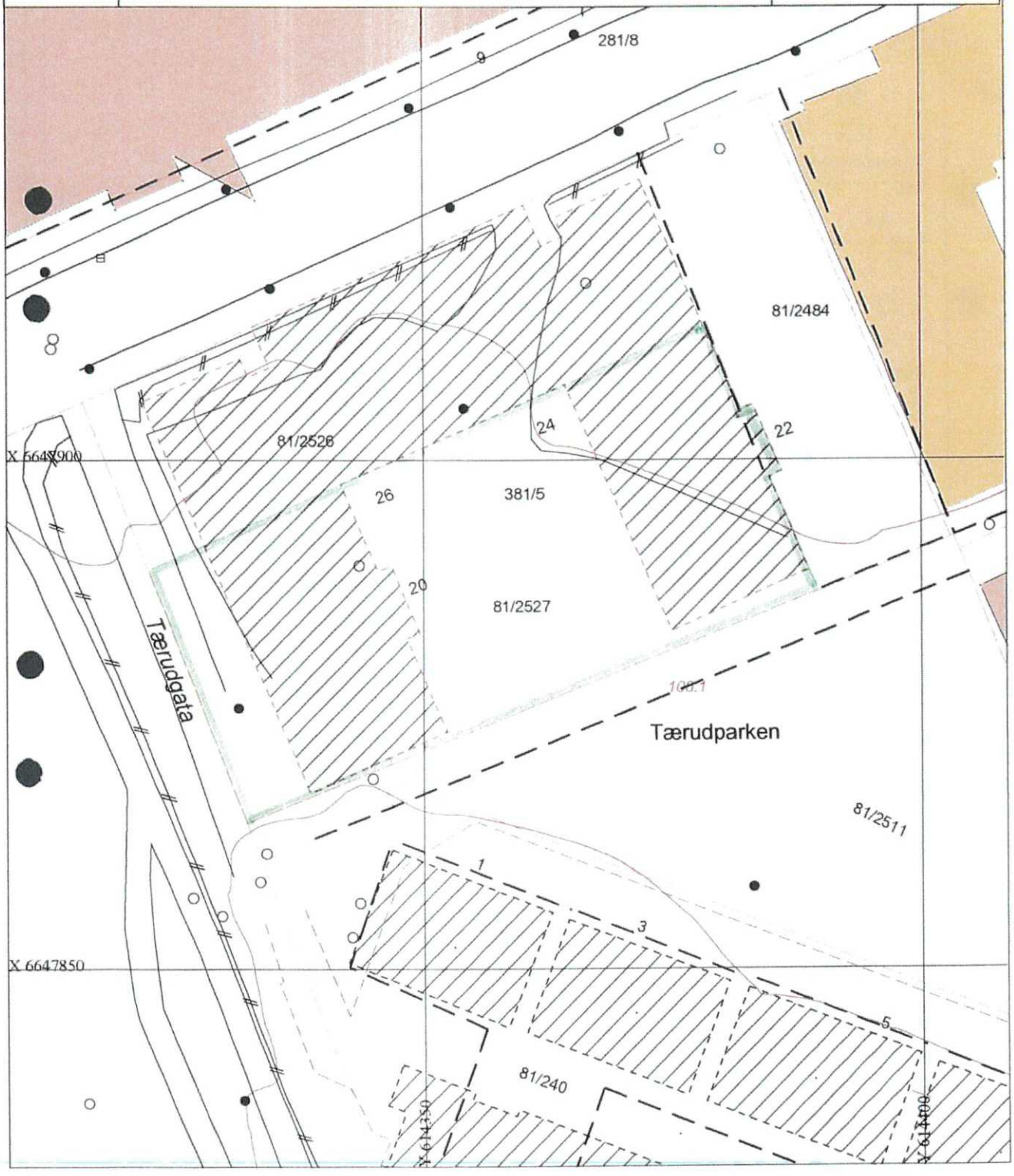
N

Euref89
UTM Sone 32
M 1:500

Adresse: Stillverksveien
Gnr/Bnr: 81/2527
Areal: ca 1713 m²
Dato: 19/05/06

19.05.2006 Sign.:

Det tas forbehold om beliggenhet på vann- og avløpsledninger.



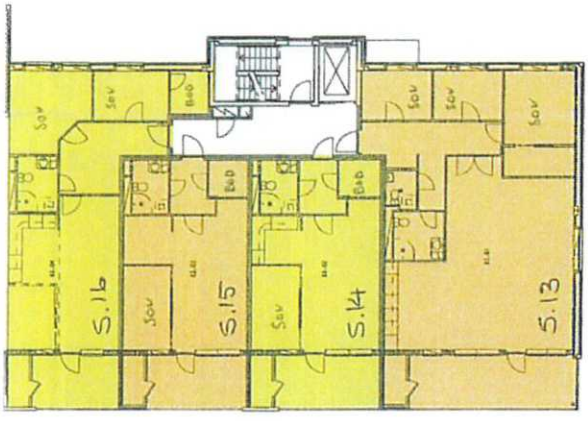
= Felles


1. etasje
Boligseksjoner
Fellesareal
S.23
S.22
S.21
S.20
S.4
S.3
S.2
S.1


2. etasje
Boligseksjoner
-Fellesareal
S.27
S.26
S.25
S.24
S.8
S.7
S.6
S.5


3. etasje
Boligseksjoner
Fellesareal
S.31
S.30
S.29
S.28
S.12
S.11
S.10
S.9
TRINN 3
TRINN 1
TRINN 3

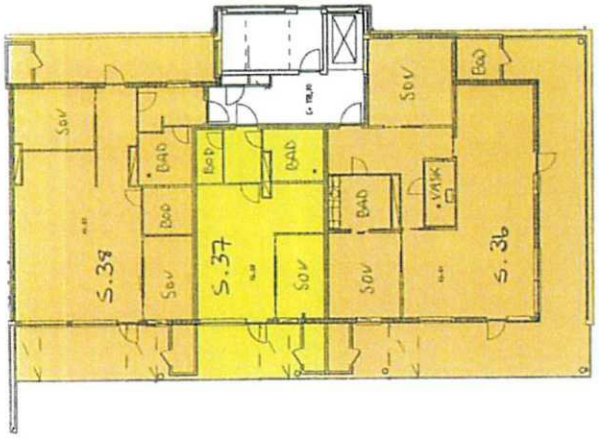




4. etasje

Boligseksjoner

Fellesareal





5. etasje

Boligseksjoner

Fellesareal

DOK-analyse for eiendom 3205-81/2527

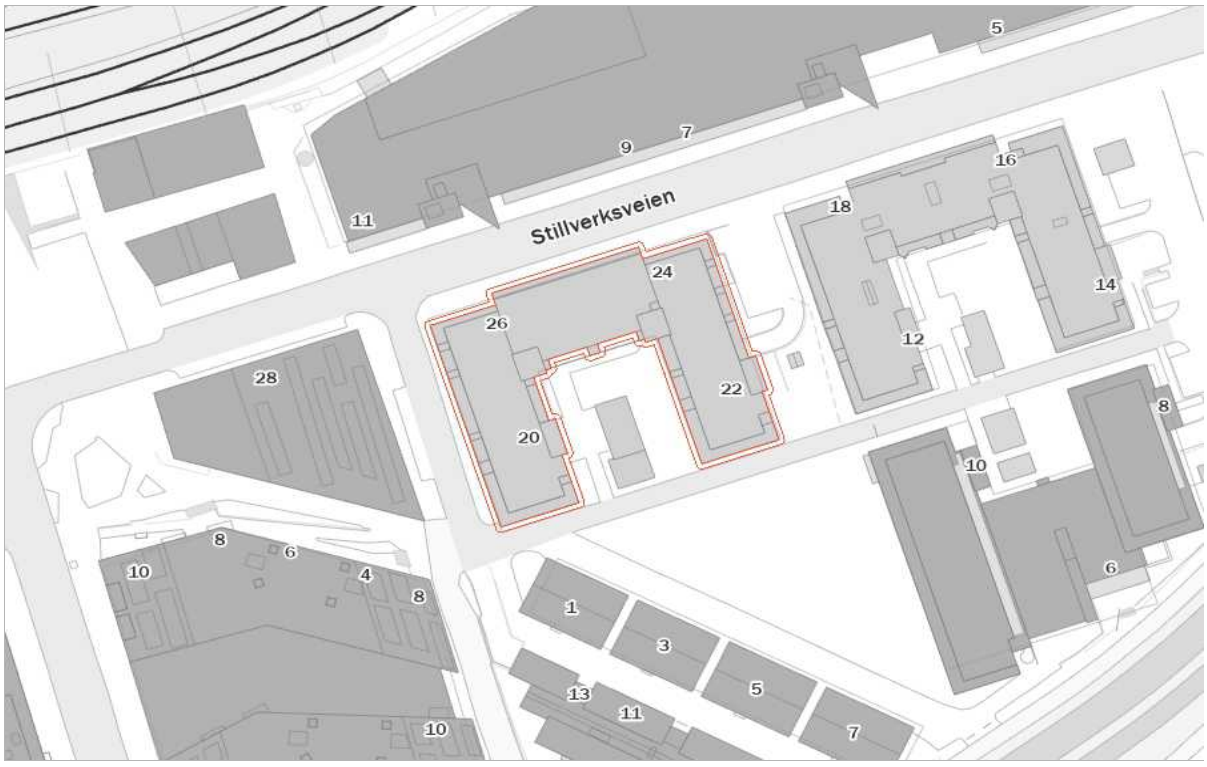
Dato for analyse	13.05.2026 kl.09:48	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	84	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	13	Ikke berørte datasett	71
Kommunens valgte	98	Utelatte datasett	28

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

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

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

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



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	12.05.2026	13.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	11.05.2026	13.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig	Kartverket	10.05.2026	13.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte	Miljødirektoratet		04.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske		04.05.2026	
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		04.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske		04.05.2026	
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		06.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	12.05.2026	12.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025	
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.05.2026	02.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	12.05.2026	20.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	12.05.2026	12.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	13.05.2026	04.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	13.05.2026	04.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		04.05.2026	
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	23.10.2025	08.05.2026	
Forurensning: Støysoner Avinors lufthavner		Avinor	17.01.2025	07.04.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025	
Forurensning: Støysoner for Forsvarets flyplasser		Forsvarsbygg	06.05.2026	26.05.2025	
Forurensning: Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt		Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025	
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		04.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	13.05.2026	04.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Bergrettigheter		Direktoratet for mineralforvaltning	11.05.2026	27.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		04.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		04.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Brannsmitteområder		Riksantikvaren	20.02.2026	23.02.2026	
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	07.05.2026	04.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	16.04.2026	13.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	13.05.2026	09.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	29.04.2026	04.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer		Riksantikvaren	15.02.2026	19.01.2026	
Kyst og fiskeri: Akvakultur - lokaliteter		Fiskeridirektoratet	13.05.2026	04.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kyst og fiskeri: Gyteområder		Fiskeridirektoratet	28.04.2026	04.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Kyst og fiskeri: Korallrev		Havforskningsinstituttet	13.05.2026	04.05.2026	
Kyst og fiskeri: Låssettingsplasser		Fiskeridirektoratet	28.04.2026	04.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024	
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstbeite		Landbruksdirektoratet		09.02.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Høstvinterbeite		Landbruksdirektoratet		09.02.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Sommerbeite		Landbruksdirektoratet		09.02.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vårbeite		Landbruksdirektoratet		09.02.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Årstidsbeite - Vinterbeite		Landbruksdirektoratet		09.02.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Avtaleområde		Landbruksdirektoratet		04.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Beitehage		Landbruksdirektoratet		09.02.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Ekspropriasjonsområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Flyttlei		Landbruksdirektoratet		09.02.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Konsesjonsområde		Landbruksdirektoratet		02.02.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Konvensjonsområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Oppsamlingsområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Reinbeitedistrikt		Landbruksdirektoratet		09.02.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Reinbeiteområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Reindriftsanlegg		Landbruksdirektoratet		09.02.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Restriksjonsområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Samebyavtale		Landbruksdirektoratet		04.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Samebyrettsavgjørelse		Landbruksdirektoratet		04.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Siidaområde		Landbruksdirektoratet		09.02.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Landbruk: Reindrift - Trekklei		Landbruksdirektoratet		09.02.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		04.05.2026	
Natur: Kulturlandskap - verdifulle		Miljødirektoratet		06.05.2026	
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		08.05.2026	
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		08.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		08.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Villreinområder		Miljødirektoratet		02.09.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.05.2026	02.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Statlige planretningslinjer for differensiert forvaltning av strandsonen langs sjøen		Kommunal- og distriktsdepartementet	11.03.2025	05.05.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Ankringsområder		Kystverket	10.05.2026	01.05.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Hovedled og Biled		Kystverket	02.01.2026	02.01.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Hovedled og Biled, arealavgrensning		Kystverket	02.01.2026	02.01.2026	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samferdsel: Jernbane - Banenettverk		Bane NOR SF	06.03.2025	14.05.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.04.2026	20.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	10.05.2026	13.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø		Forsvarsbygg	30.01.2025	30.06.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samfunnssikkerhet: Forsvarets skyte- og øvingsfelt land		Forsvarsbygg	19.12.2025	22.12.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	13.05.2026	04.05.2026	
Samfunnssikkerhet: Militære forbudsområder innen sjøforsvaret		Forsvarsbygg	12.11.2024	31.03.2025	Fenomenet er ikke relevant i området.
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	12.05.2026	04.05.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	12.05.2026	04.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

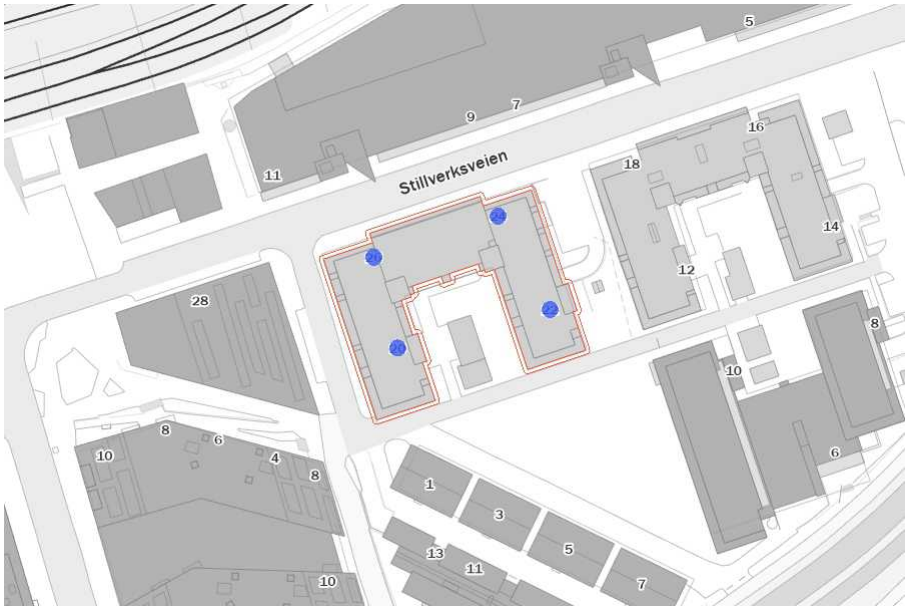
Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Samfunnssikkerhet: Stormflo og havnivå		Kartverket	10.05.2026	06.04.2026	Dataeier har kartlagt området, men ikke funnet objekter/ forekomster, og føler seg trygg på konklusjo

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak	Dekning

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	12.05.2026
Antall treff	4	Nedlastet	13.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

...

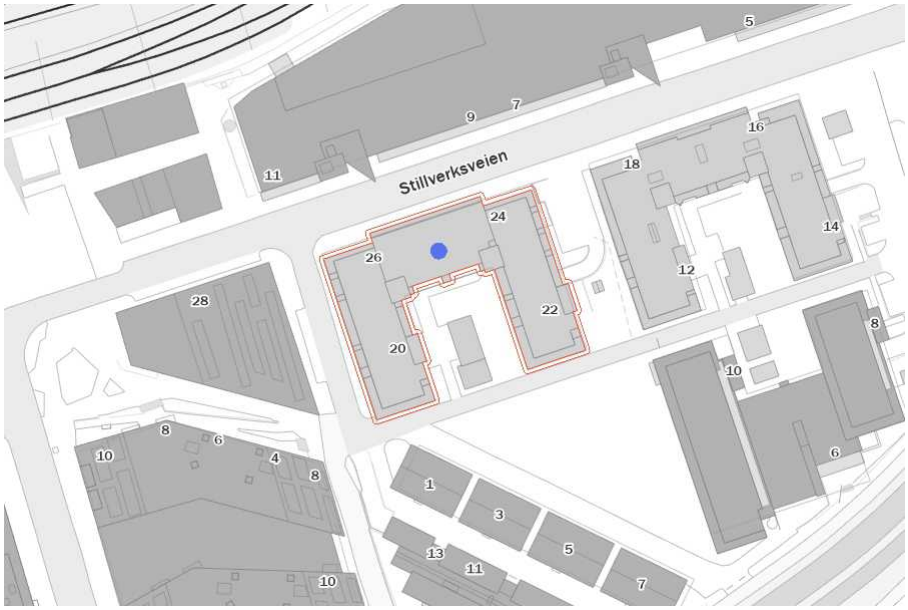
Punkter

ID	ADRESSE
92155736	Stillverksveien 24
92155736	Stillverksveien 26
92154599	Stillverksveien 20
92154599	Stillverksveien 22

Punkter

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	11.05.2026
Antall treff	1	Nedlastet	13.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

...

Punkter

NR	STATUS	TYPE
23297442	TB	143

Eiendom: Matrikkelen - Eiendomskart Teig

Kilde	Kartverket	Oppdatert	10.05.2026
Antall treff	51	Nedlastet	13.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Datasettet Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder et utdrag av eiendomsinformasjon som er registrert i Matrikkelen, Norges offisielle register over fast eiendom. Datasettet inneholder teiger (avgrensede arealer/jordstykker) med informasjon om hvilken eiendom (matrikkelenhet) de tilhører. Matrikkelnummeret (kommunenummer-gårdsnummer/bruksnummer eventulet festenummer, seksjonsnummer) identifiserer eiendommen og ligger til datatypen Matrikkelenhet. Matrikkelenhet inneholder også andre nøkkelopplysninger og "varsel-flagg" om eiendommen. Grensepunkt, grenser og teigareal med kvalitetsopplysninger er med i datasettet. Volumer til anleggseiendommer (eiendommer over/under bakken) leveres som et areal, - et plant "fotavtrykk", men oppgittVolum kan være registrert.

I tillegg fins ulike id-er for enklere gjenfinning og koblinger (lokal id eller universell uuid). Matrikkelen-Eiendomskart Teig inneholder data som er fritt tilgjengelig for alle (åpne data). Produktet Matrikkelen-Bygningspunkt inneholder id-er for kobling mellom Adresse, Bygning og Eiendom.

Distribusjonen er satt opp mot en distribusjonsløsning som gir noe forsinkelse fra Matrikkelsystemet, - fra 30 minutters forsinkelse ved nedlasting av data i fritt valgt område fra kart, daglig for WMS og WFS, ukentlige for nedlasting av ferdiglagde filer og databaser (ny fil kun hvis det er skjedd endringer i Matrikkelen). Ved større endringer/lastinger kan forsinkelsen være større.

...

Flater

TYPE	KNR	GNR	BNR	FNR	SNR	Antall
Seksjon	3205	81	2526	0	4	1
Seksjon	3205	81	2527	0	8	1

Flater

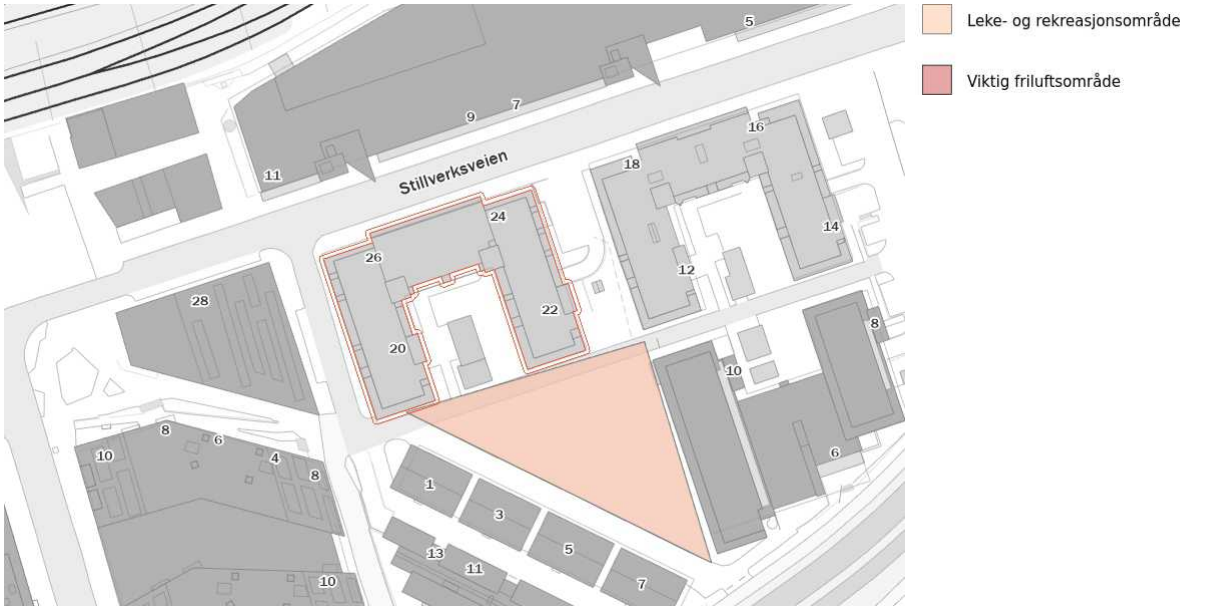
Seksjon	3205	81	2527	0	19	1
Seksjon	3205	81	2527	0	25	1
Seksjon	3205	81	2527	0	30	1
Seksjon	3205	81	2526	0	5	1
Seksjon	3205	81	2526	0	6	1
Seksjon	3205	81	2527	0	3	1
Seksjon	3205	81	2527	0	5	1
Seksjon	3205	81	2527	0	9	1
Seksjon	3205	81	2527	0	13	1
Seksjon	3205	81	2527	0	17	1
Seksjon	3205	81	2527	0	18	1
Seksjon	3205	81	2527	0	22	1
Seksjon	3205	81	2527	0	27	1
Seksjon	3205	81	2527	0	29	1
Seksjon	3205	81	2527	0	33	1
Seksjon	3205	81	2527	0	34	1
Seksjon	3205	81	2527	0	36	1
Anleggseiendom	3205	81	2672	0	0	2
Grunneiendom	3205	81	2595	0	0	1
Grunneiendom	3205	81	2511	0	0	1
Seksjon	3205	81	2526	0	1	1
Seksjon	3205	81	2526	0	3	1
Seksjon	3205	81	2527	0	2	1
Seksjon	3205	81	2527	0	4	1
Seksjon	3205	81	2527	0	14	1
Seksjon	3205	81	2527	0	16	1
Seksjon	3205	81	2527	0	26	1
Grunneiendom	3205	81	2484	0	0	1
Grunneiendom	3205	81	2526	0	0	1
Grunneiendom	3205	81	2527	0	0	1
Seksjon	3205	81	2526	0	2	1
Seksjon	3205	81	2527	0	1	1
Seksjon	3205	81	2527	0	6	1
Seksjon	3205	81	2527	0	7	1
Seksjon	3205	81	2527	0	10	1
Seksjon	3205	81	2527	0	11	1

Flater

Seksjon	3205	81	2527	0	12	1
Seksjon	3205	81	2527	0	15	1
Seksjon	3205	81	2527	0	20	1
Seksjon	3205	81	2527	0	21	1
Seksjon	3205	81	2527	0	23	1
Seksjon	3205	81	2527	0	24	1
Seksjon	3205	81	2527	0	28	1
Seksjon	3205	81	2527	0	31	1
Seksjon	3205	81	2527	0	32	1
Seksjon	3205	81	2527	0	35	1
Seksjon	3205	81	2527	0	37	1
Seksjon	3205	81	2527	0	38	1

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	04.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.05.2026
Dekning	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Datasettet skal gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og informasjonen i datasettet skal gjøre det lett å se hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

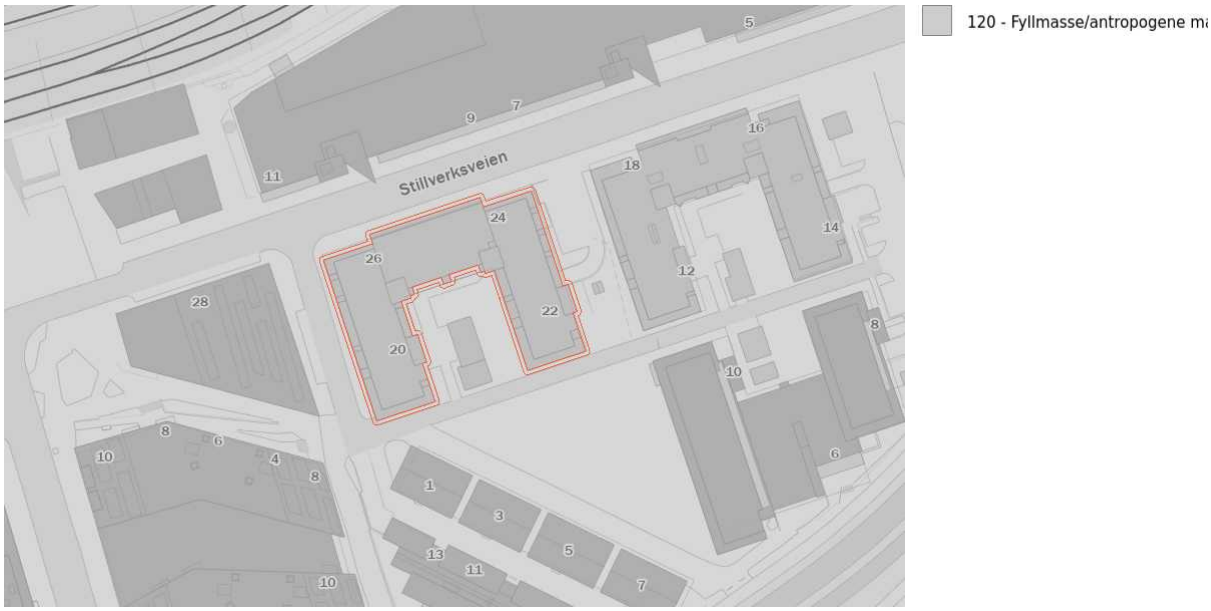
...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
lekeOgRekreasjonsområde	viktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	04.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

...

Flater

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

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	04.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	04.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

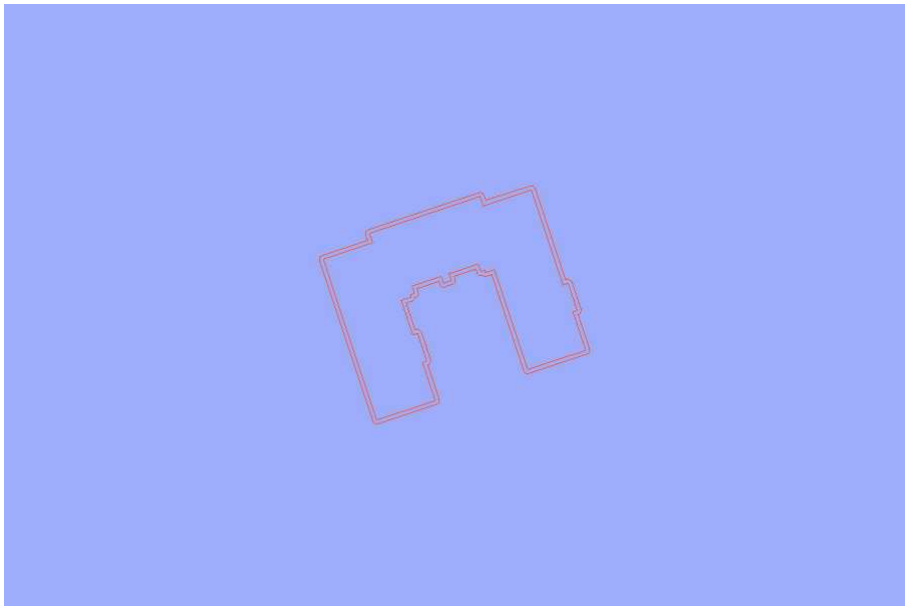
...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	06.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealessurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.
Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

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

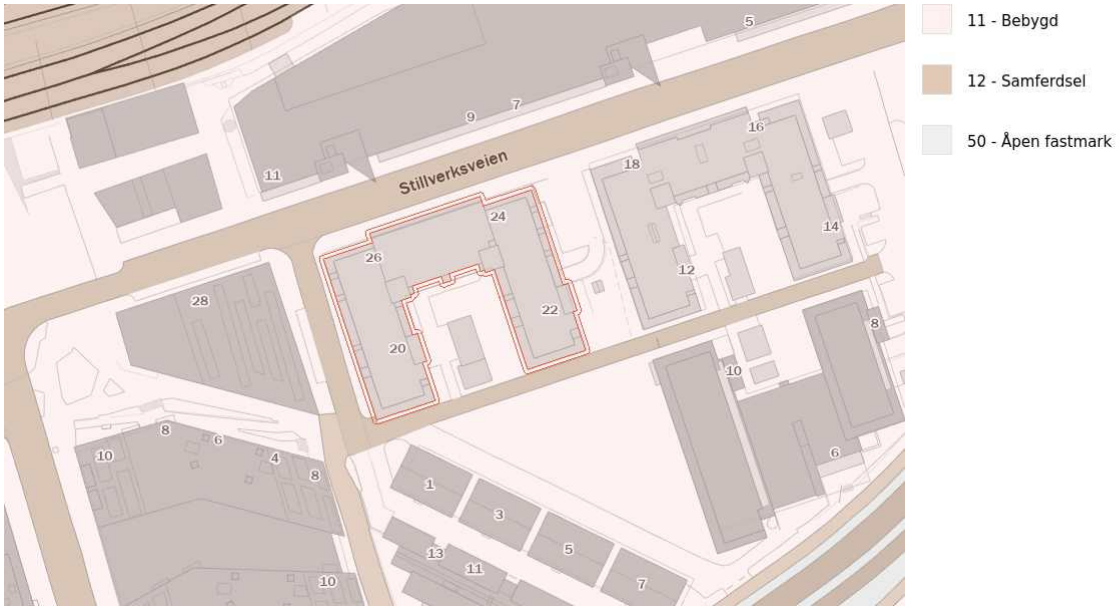
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	12.05.2026
Antall treff	2	Nedlastet	12.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

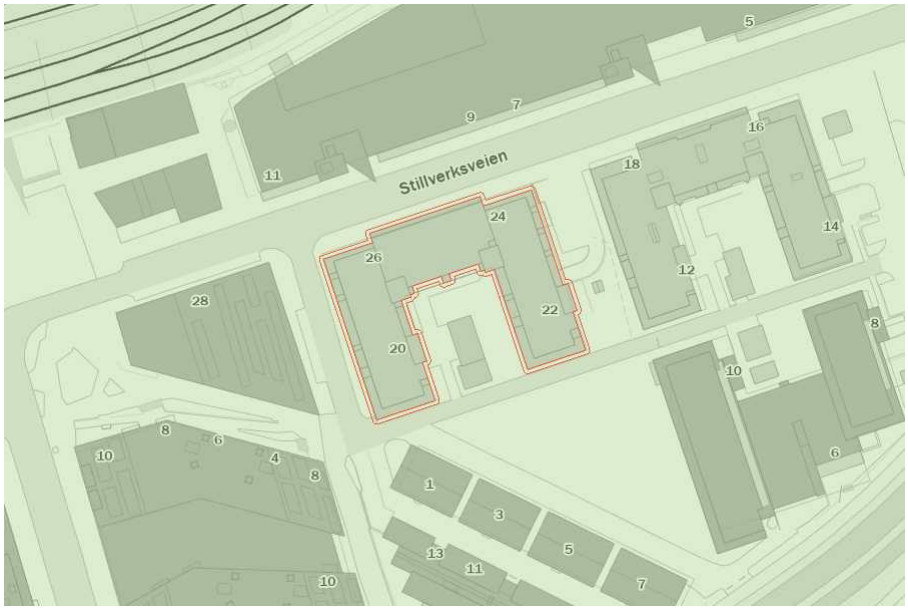
Flater

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Samferdsel	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	09.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

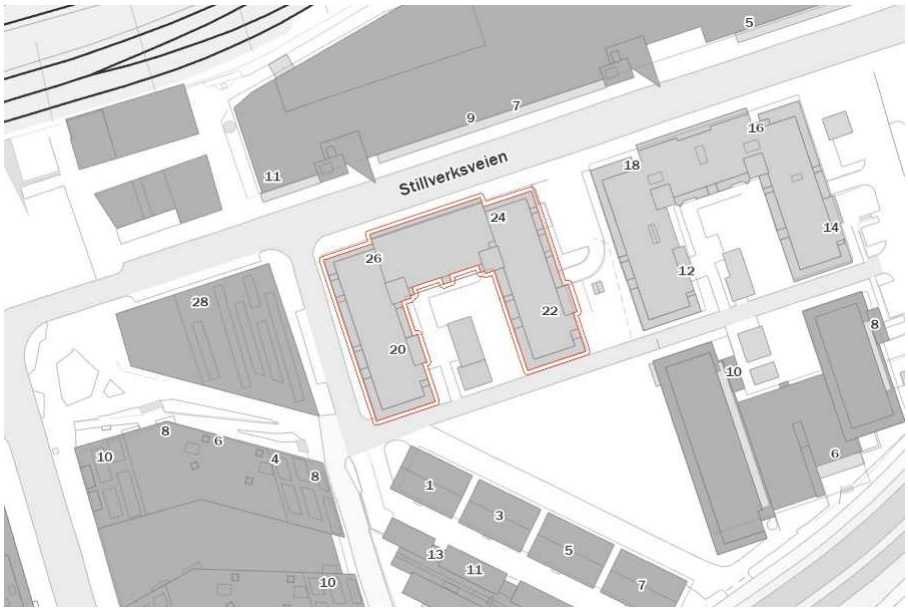
...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.05.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

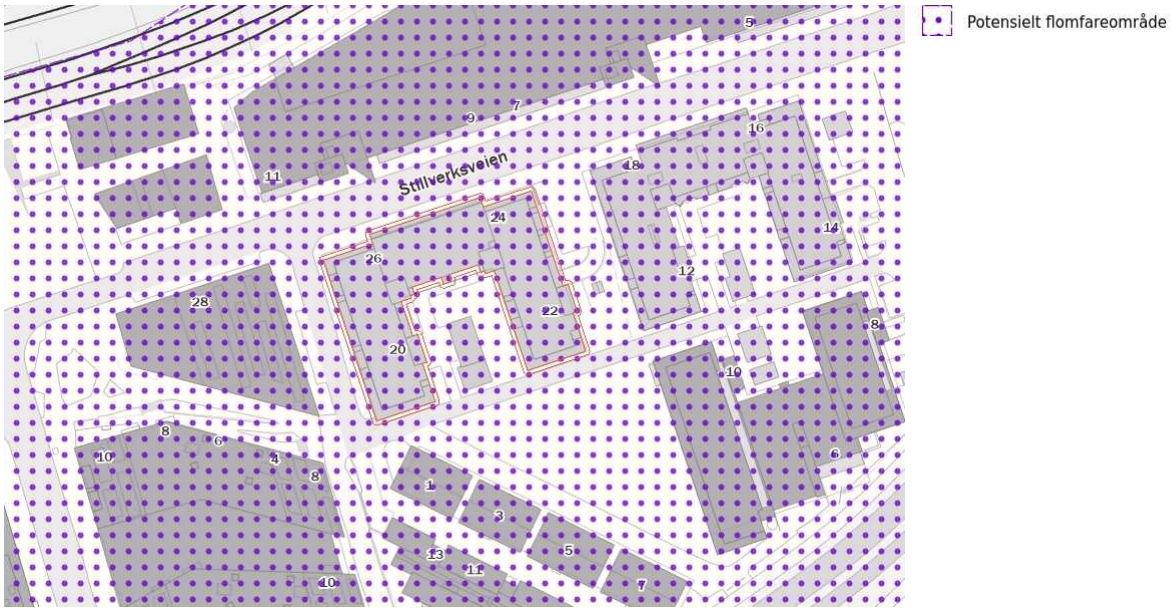
...

Flater

PLAN
-

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	1	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

...

Flater

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

Samfunnssikkerhet: Flomsoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	12.05.2026
Antall treff	2	Nedlastet	20.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. I områder der klimaendringene gir en forventet økning i vannføringen på mer enn 20 %, utarbeides det flomsone for 200-årsflommen i år 2100.

...

Flater

INTERVALL	LAVPUNKT	Antall
1000	0	2

DOK-analyse for eiendom 3205-81/2527

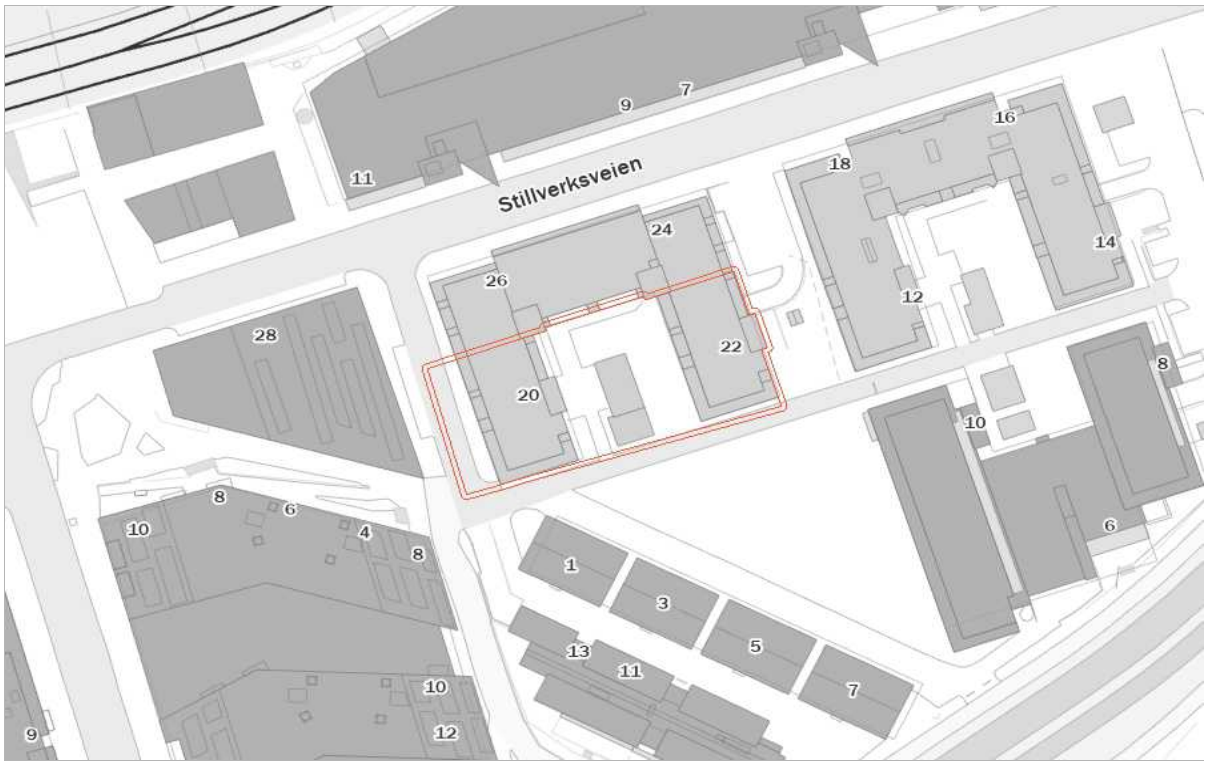
Dato for analyse	13.05.2026 kl.10:25	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	70	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	23	Ikke berørte datasett	47
Kommunens valgte	98	Utelatte datasett	28

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

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

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

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



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	12.05.2026	13.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	11.05.2026	13.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Forurenset grunn	Miljødirektoratet		04.05.2026	
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte	Miljødirektoratet		04.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske		04.05.2026	
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		04.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske		04.05.2026	
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		04.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske		04.05.2026	
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		08.05.2026	
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		06.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	12.05.2026	12.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025	
Natur: Kart over grå arealer	Miljødirektoratet	10.04.2026	20.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Natur: Verneplan for vassdrag	Norges vassdrags- og energidirektorat	01.05.2026	02.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	12.05.2026	20.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	12.05.2026	12.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Befolkning: Barnetråkk - aggregert		Universitetet i Bergen		24.02.2026	
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	13.05.2026	04.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Energi: Nettanlegg utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.03.2026	04.05.2026	
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	13.05.2026	04.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442		Statens vegvesen	23.10.2025	08.05.2026	
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		08.05.2026	
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		04.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	13.05.2026	04.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		04.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		04.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		04.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		06.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	07.05.2026	04.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	16.04.2026	13.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	13.05.2026	09.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	29.04.2026	04.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		08.05.2026	
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024	
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		04.05.2026	
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		04.05.2026	
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		07.05.2026	
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		07.05.2026	
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		08.05.2026	
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		08.05.2026	
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		08.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		08.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		08.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		27.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.05.2026	02.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet	Dekning
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.01.2026	07.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	21.10.2025	07.05.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.04.2026	20.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	10.05.2026	13.04.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	17.02.2026	23.02.2026	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025	
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	13.05.2026	04.05.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	12.05.2026	04.05.2026	
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	12.05.2026	04.05.2026	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak	Dekning

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	12.05.2026
Antall treff	2	Nedlastet	13.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

...

Punkter

ID	ADRESSE
92154599	Stillverksveien 20
92154599	Stillverksveien 22

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	11.05.2026
Antall treff	1	Nedlastet	13.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

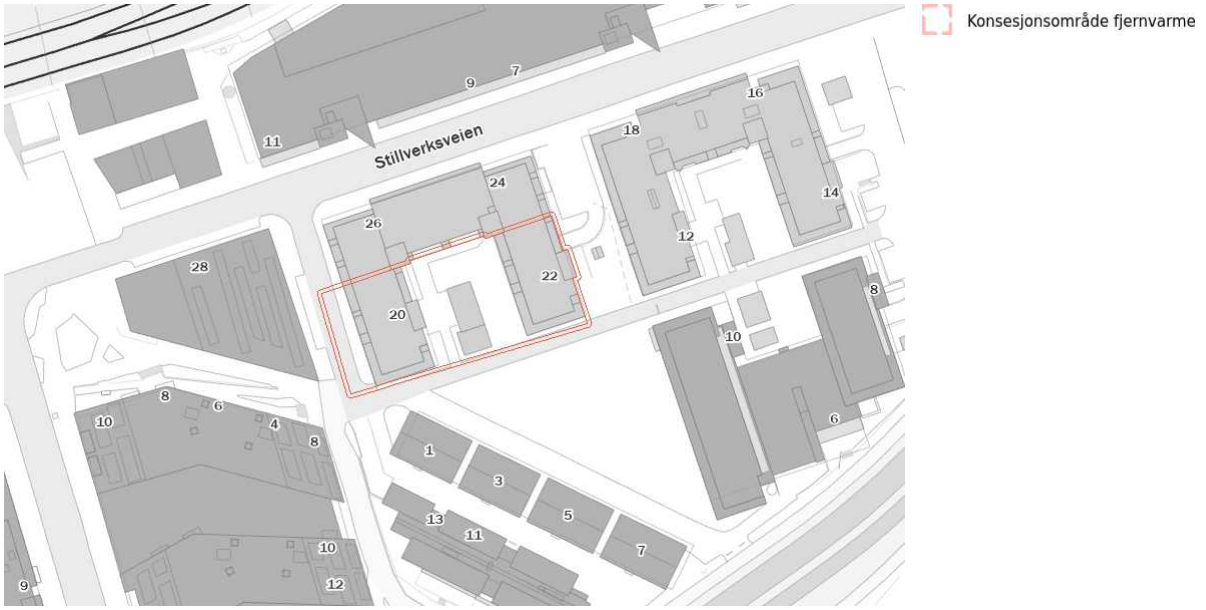
...

Punkter

NR	STATUS	TYPE
23303256	TB	181

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	08.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

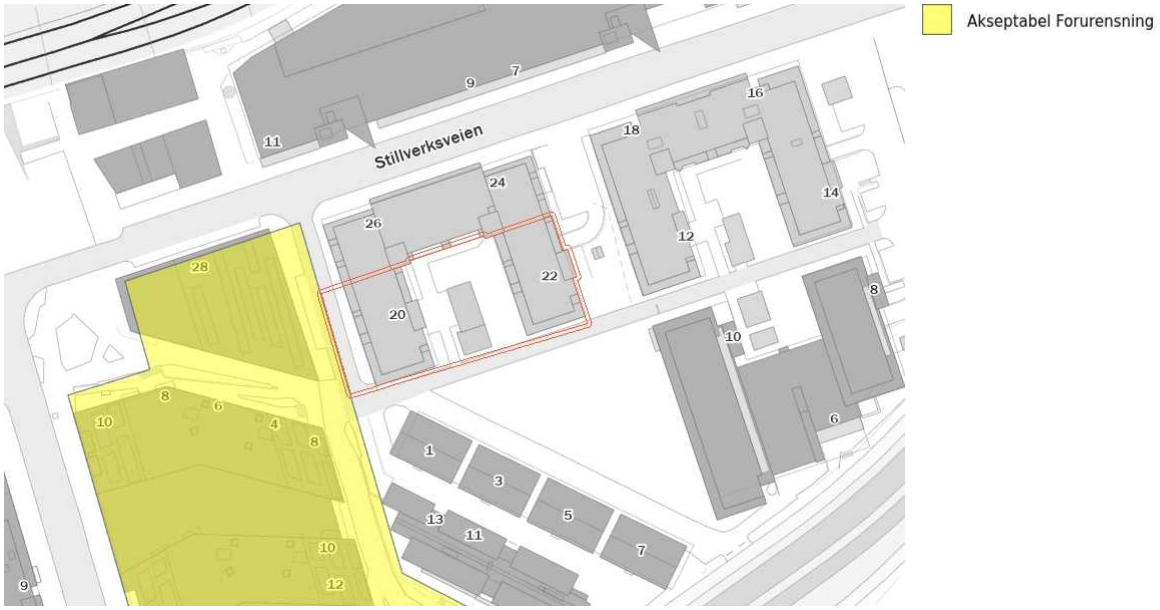
Datasettet viser hvilke områder som omfattes av konsesjon for fjernvarme i Lillestrøm kommune.
Foreligger for nedlasting som Shape, Esri filgeodatabase og SOSI i UTM sone 32.

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

Forurensning: Forurenset grunn

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	04.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

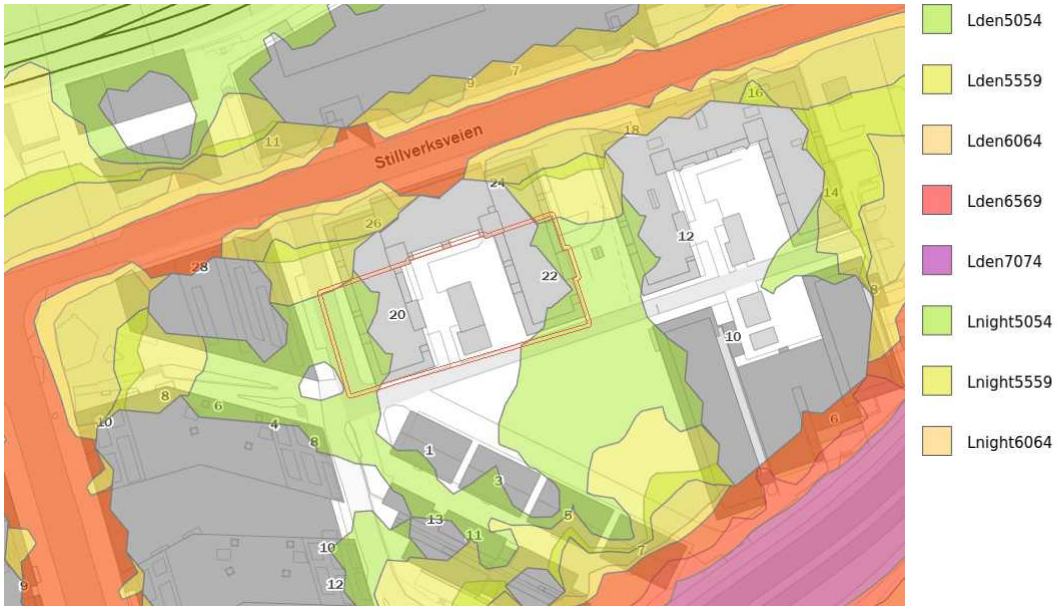
...

Flater

PÅVIRKNINGSGRAD	LOKALITETTYPE
akseptabelForurensning	forurensetGrunn

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	6	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	08.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

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

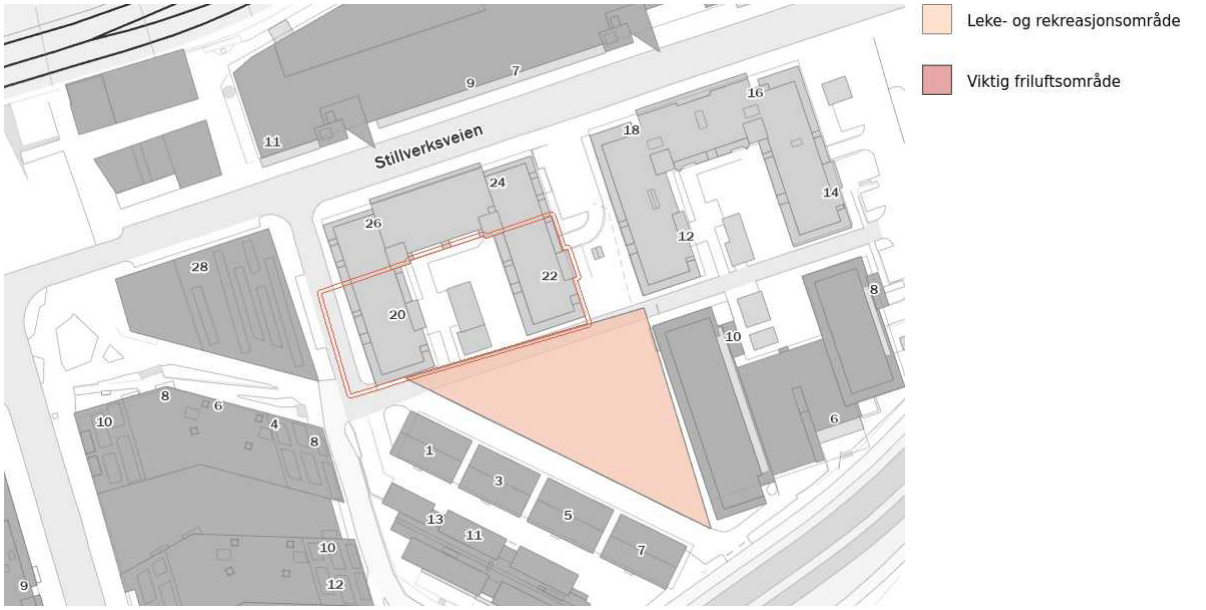
Kartleggingen er utført av Oslo kommune, Bymiljøetaten, Natur og forurensning

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	4
Lden5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte og verdsatte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	04.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.05.2026
Dekning	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Datasettet skal gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og informasjonen i datasettet skal gjøre det lett å se hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

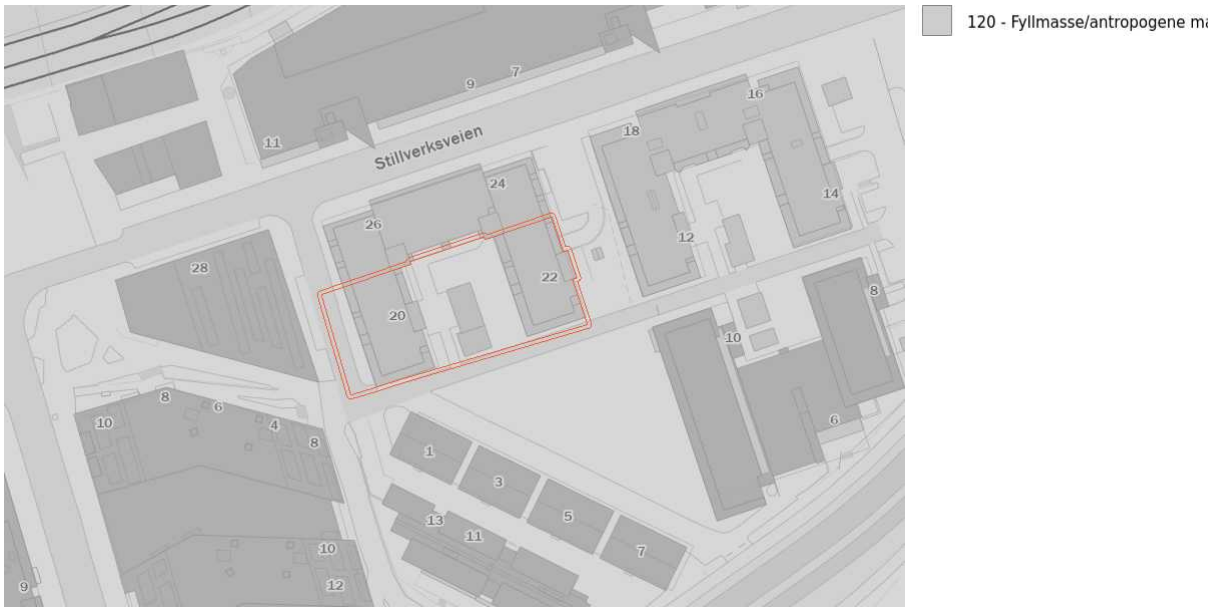
...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
lekeOgRekreasjonsområde	viktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	04.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

...

Flater

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

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	04.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

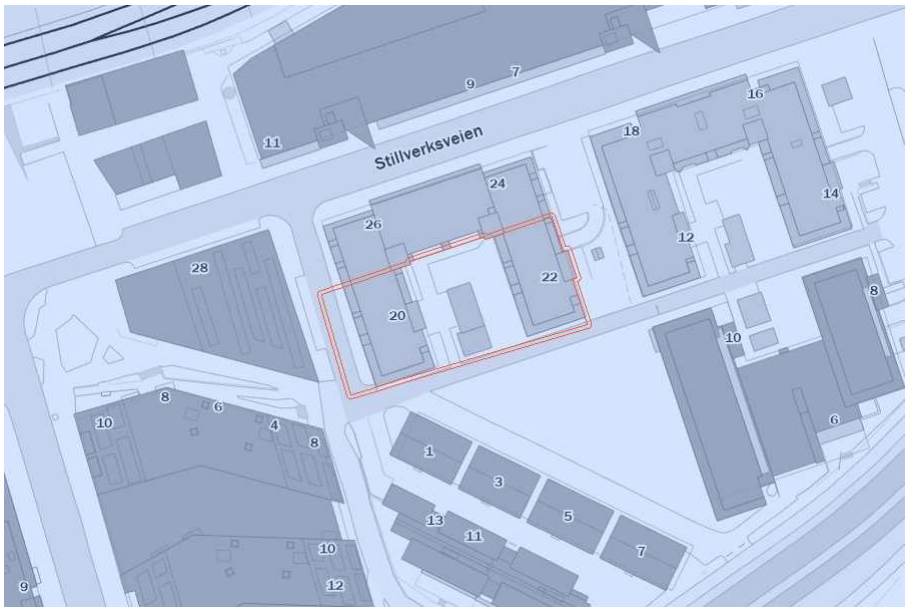
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	04.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

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

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

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

...

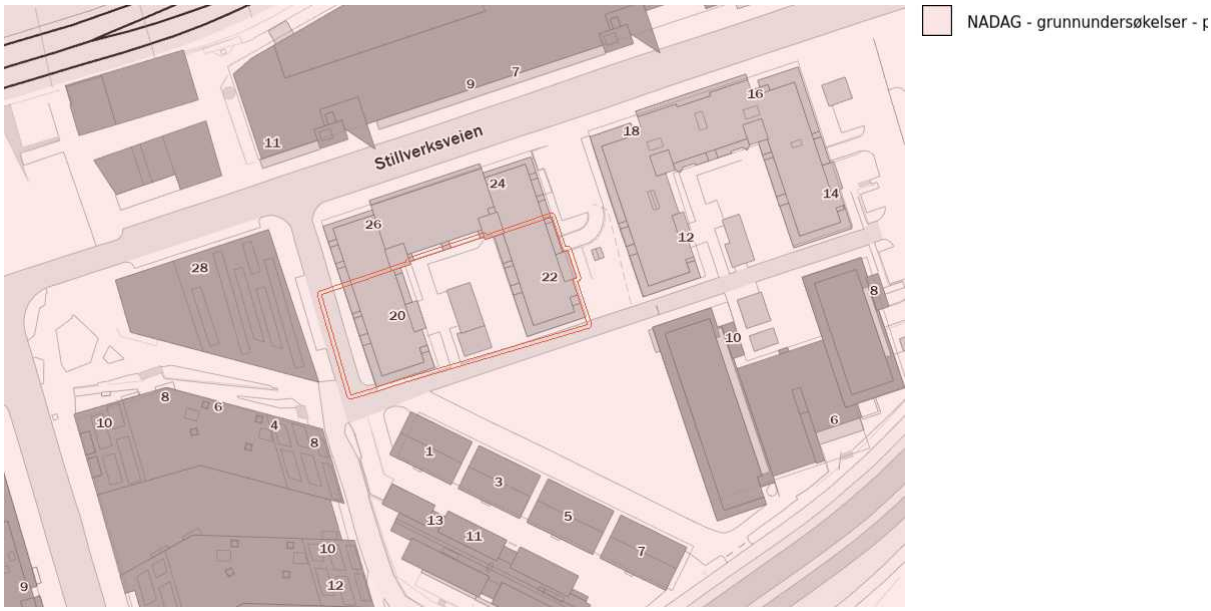
Flater

Flater

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

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	04.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.05.2026
Dekning	Dataene er mangelfulle eller avviker fra datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
2010279	Norge, Kvikkleiresoner	2e090bd8-77b9-479f-b22e-7b964841c300

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	04.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.05.2026
Dekning			



Moderat/lav aktsomhetsgrad

Beskrivelse

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

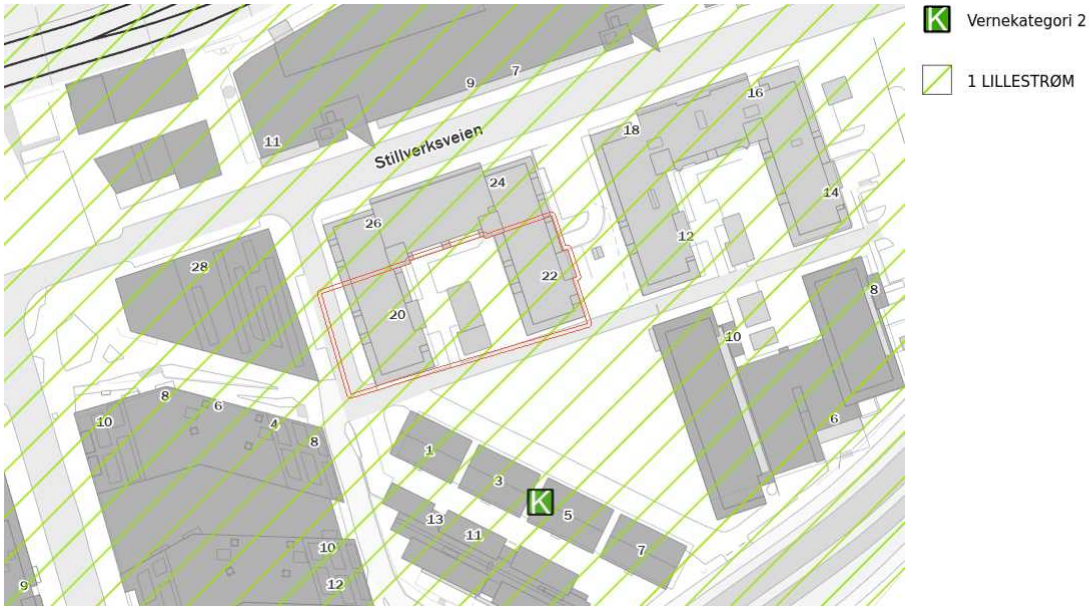
...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	08.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	08.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

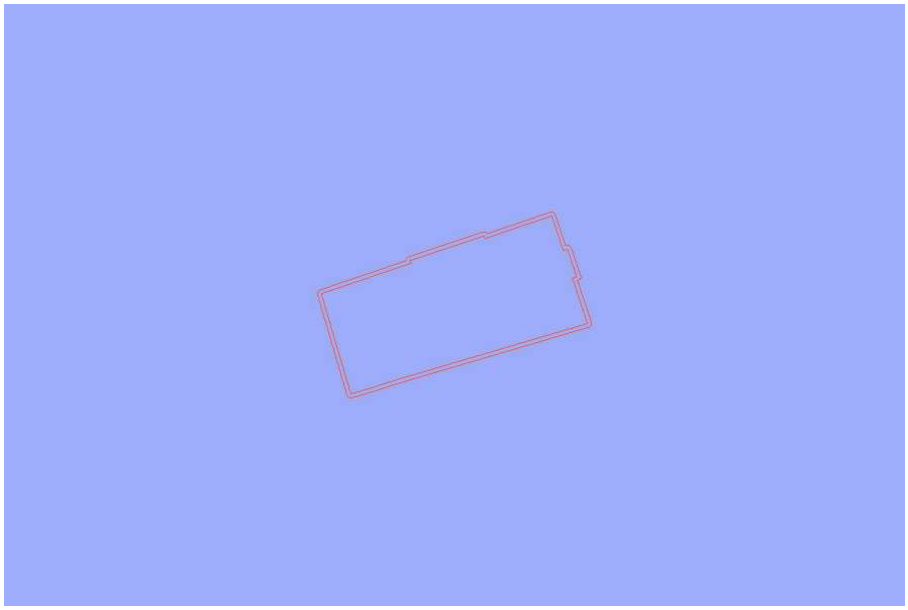
Kartet viser data fra Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune fra 2011, ikke endelig vedtatt plan men skal brukes ifbm saksbehandling i kommunen
Opphav: Skedsmo kommune. Ingen begrensninger på bruk

...

NAVN	INFORMASJON
1 LILLESTRØM	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	06.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	06.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Arealtype er et kartlag eller egenskap med egne presentasjonsregler i det landsdekkende datasettet AR50. Det viser hovedtyper av arealessurser tilpasset bruk i målestokker fra 1:20 000 til 1:100 000.
Arealtype er en inndeling i åtte arealressursklasser. Egenskap/kolonne i datasettet som skal brukes til å fremstille kartlaget heter ARTYPE i SOSI-format og arealtype i gml og gdb-format. Lovlige egenskapverdier i henhold til kodelisten er: 10 - Bebygd og samferdsel; 20 - Jordbruksareal; 30 - Skog; 50 - Snaumark; 60 - Myr; 70 - Snølsbre; 81 - Ferskvann; 82 - Hav; 99 - Ikke kartlagt.

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

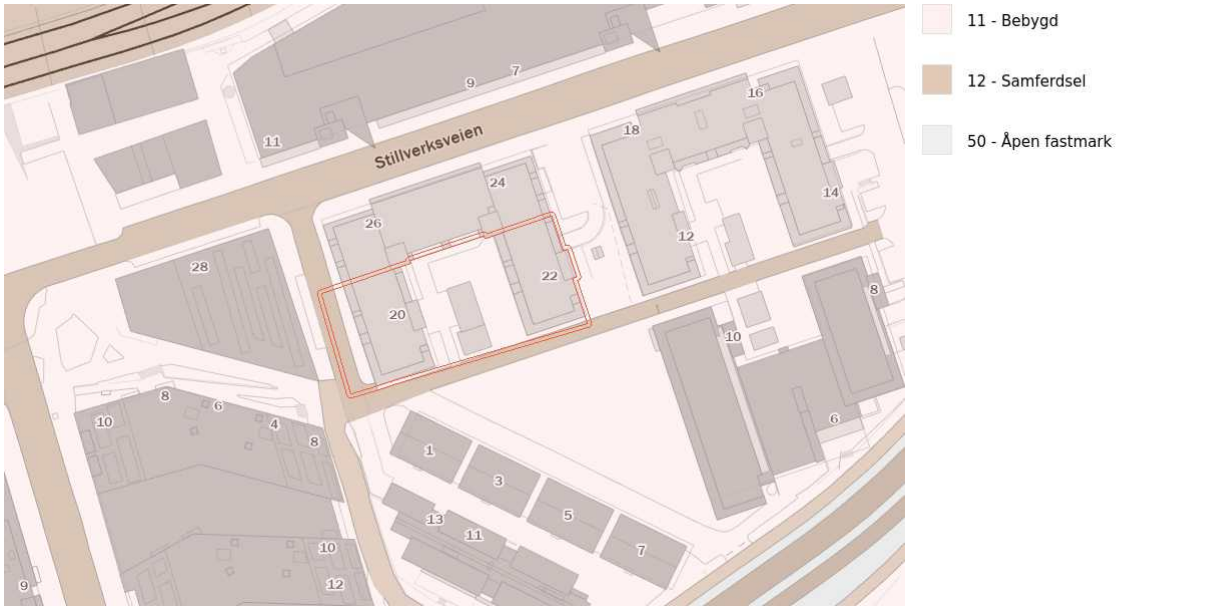
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	12.05.2026
Antall treff	3	Nedlastet	12.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	13.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

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

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

...

Flater

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD	Antall
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	1
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant	2

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

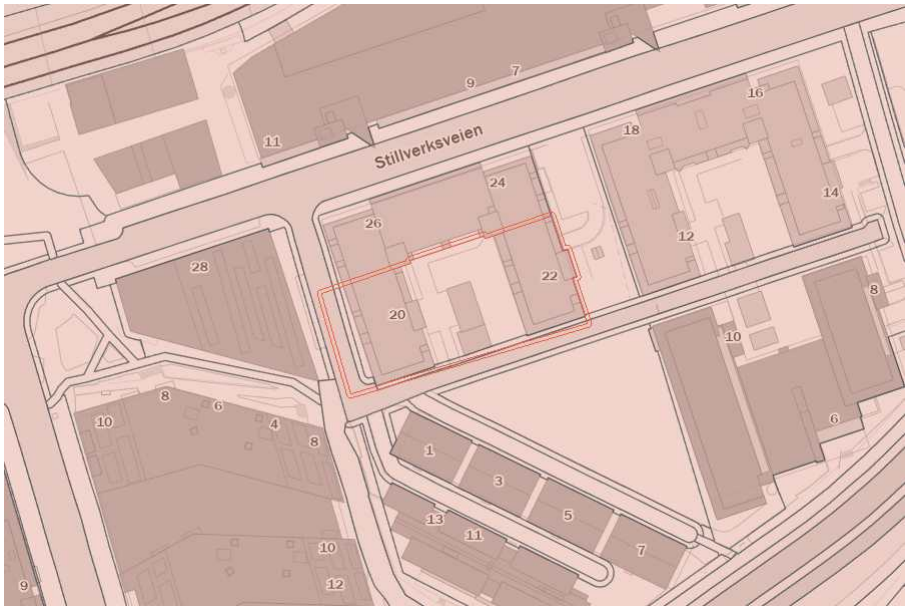
...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Natur: Kart over grå arealer

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	10.04.2026
Antall treff	5	Nedlastet	20.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

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

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

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

...

Flater

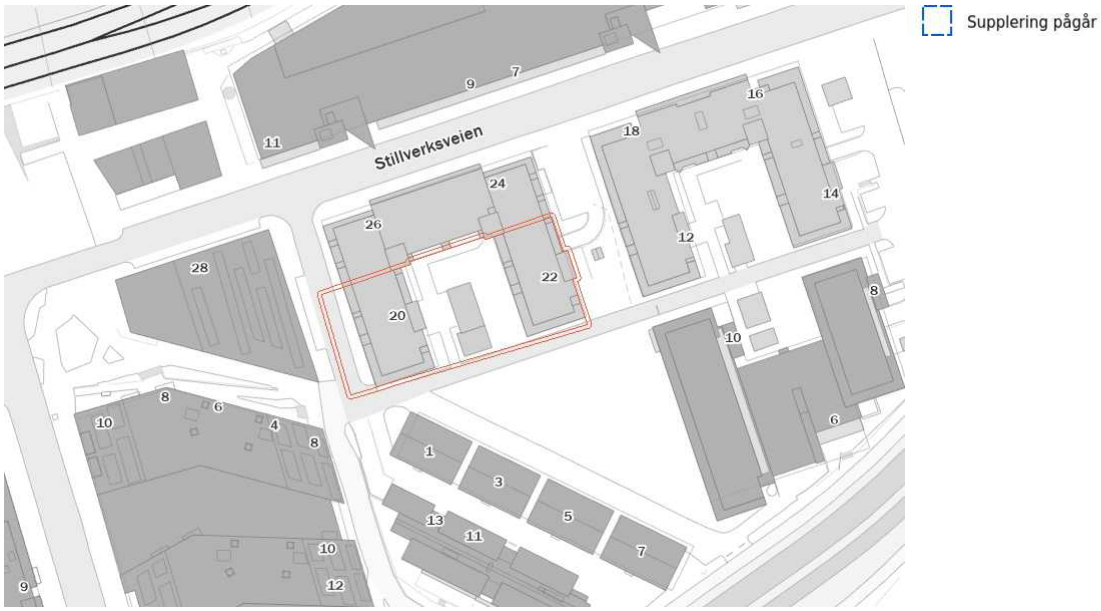
ANDELBYGG	ANDELGRØNN	ANDELGRÅ	AREALBRUKHOVEDKLASSE	AREALBRUKUNDERKLASSE	AREALDEKKE	GRUNNKARTKILDE
0.00000000	0.00000000	100.00000000	-	-	-	-
73.00000000	12.00000000	88.00000000	-	-	-	-
0.00000000	9.00000000	91.00000000	-	-	-	-

Flater

0.00000000	42.00000000	58.00000000	-	-	-	-
0.00000000	65.00000000	35.00000000	-	-	-	-

Natur: Verneplan for vassdrag

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	01.05.2026
Antall treff	1	Nedlastet	02.05.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	09.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

...

Flater

PLAN
-

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	08.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

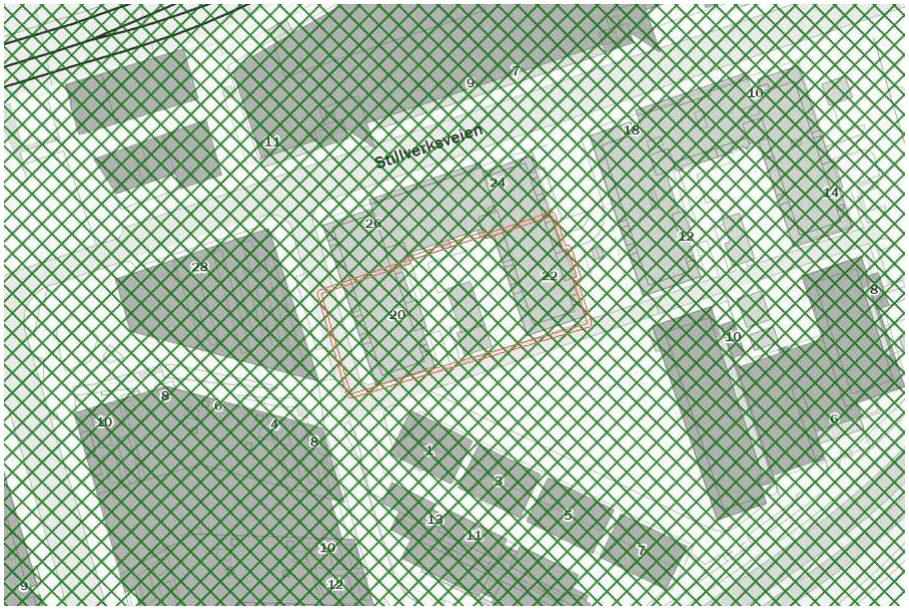
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående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

...

BESKRIVELSE
-

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	08.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

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

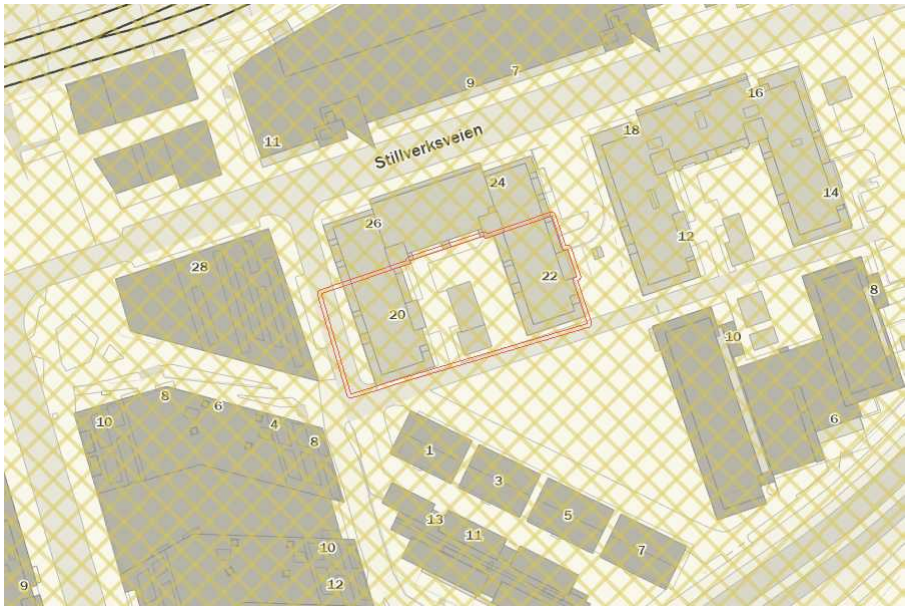
https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/3.1-bestemmelser-med-retningslinjer-revidert-24.01.2024.pdf

...

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

Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	08.05.2026
Dekning			



Prioritert byvekstsone

Beskrivelse

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

Nedlastbart som filgeodatabase, SOSI og Shape.

...

DATOVEDTATT
09/08/2021

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	08.05.2026
Dekning			



Beskrivelse

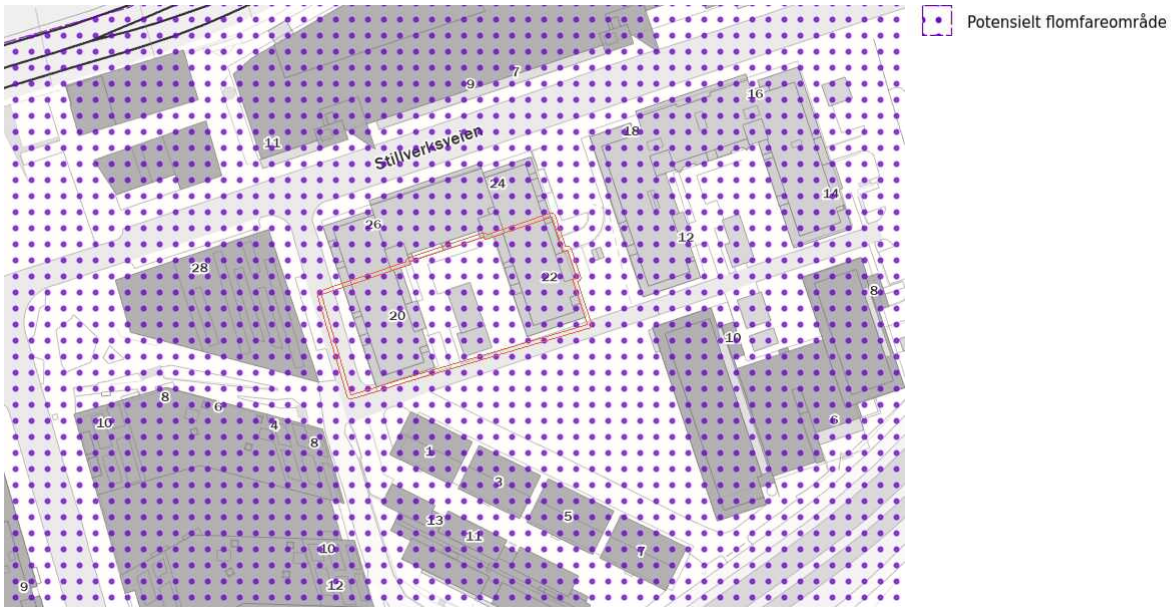
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	1	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

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

...

Flater

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

Samfunnssikkerhet: Flomsoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	12.05.2026
Antall treff	2	Nedlastet	20.04.2026
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.05.2026
Dekning	Data i dette området følger datasettets spesifikasjoner og kvalitetskrav.		



Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. I områder der klimaendringene gir en forventet økning i vannføringen på mer enn 20 %, utarbeides det flomsone for 200-årsflommen i år 2100.

...

Flater

INTERVALL	LAVPUNKT	Antall
1000	0	2

Ordre: **91451**

Eiendom: **3205-81/2527/0/30**
Stillverksveien 22
2004 Lillestrøm

K32051800 Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

PEJMAN.EBRAHIMI@LILLESTROM.KOMMUNE.NO, 18.05.2026 08:48:

Oppdateres

.

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Midlertidig brukstillatelse
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)
2004/5559

Tiltakshaver (navn og adresse)

Skanska Bolig AS
Postboks 274 Sentrum
0103 Oslo

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nytt bygg - boligformål - over 70 m²

Stillverksveien 20-26, 2000 Lillestrøm

Midlertidig brukstillatelse for oppgang 20, samt driftstillatelse for heis med NHK nr. 60231 33010.

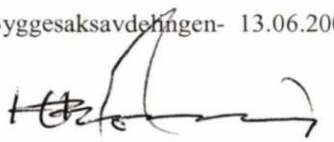
Spesifikasjon

Gnr: 81		Bnr: 2484	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m²		$BRA_{(hoveddel)}$: m²	$BRA_{(tilleggsdel)}$: m²	BRA: 6612 m²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
DS 04/658	17.12.04	Rammetillatelse		Skanska Norge AS, 02.06.06.
DS 05/047	07.02.05	Igangsettingstillatelse, etappe 1		Spenncon AS, 02.02.06.
DS 05/265	19.05.05	Igangsettingstillatelse, etappe 2		Åkrene Mek.verksted AS, 02.02.06.
DS 05/532	22.11.05	Igangsettingstillatelse, etappe 3		Ing. Sverre Hollie AS, 01.06.06.
				Komplett Bygg AS, 31.05.06.
				Sæther Elektriske AS, 01.06.06.
				Schindler S. Heiser AS, 08.06.06.
				Multiconsult AS, 13.02.06.
				ESMI 10.03.06
				Frist for ferdigstillelse / Dato
				01.09.06

Vilkår / Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæringer og i henhold til anmodning i brev datert hhv 02.06.06 og 09.06.06, fra Skanska Norge AS.
- Driftstillatelse for heis gis på grunnlag av telefaks med vedlegg fra Schindler Stahl Heiser AS, datert 08.06.06.
- Det skal installeres vannmåler, jfr. krav gitt i rammetillatelse og igangsettingstillatelse(r).
- Det tas forbehold om endelig arealberegning som grunnlag for kommunale avgifter, jfr. ramme- og igangsettingstillatelser.

Byggesaksavdelingen- 13.06.2006



Hans Petter Grønås
overingeniør / saksbeh..

Kopi til

Ansvarlig søker	DARK Arkitekter AS	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, GAB v/R. Funnemark	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforeb.Avd. v/ Thore Hansen	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Midlertidig brukstillatelse
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)
2004/5559

Tiltakshaver (navn og adresse)

Skanska Bolig AS
Postboks 274 Sentrum
0103 Oslo

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nytt bygg - boligformål - over 70 m²

Stillverksveien 20-26, 2000 Lillestrøm

Gjelder oppgang 22

Spesifikasjon

Gnr: 81		Bnr: 2484	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m²		$BRA_{(hoveddel)}$: m²	$BRA_{(tilleggsdel)}$: m²	BRA: 6612 m²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
DS 04/658	17.12.04	Rammetillatelse		Skanska Norge AS, 13.02.06.
DS 05/047	07.02.05	Igangsettingstillatelse, etappe 1		Spenncon AS, 02.02.06.
DS 05/265	19.05.05	Igangsettingstillatelse, etappe 2		Åkrene Mek.verksted AS, 02.02.06.
DS 05/532	22.11.05	Igangsettingstillatelse, etappe 3		Ing. Sverre Hollie AS, 01.02.06.
				Komplett Bygg AS, 08.02.06.
				Sæther Elektriske AS, 09.02.06.
				Schindler S. Heiser AS, 08.02.06.
				Multiconsult AS, 13.02.06.
				Frist for ferdigstillelse / Dato
				01.09.06

Vilkår / Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæringer og i henhold til anmodning datert 13.02.06 samt telefaks datert 23.02.06, fra Skanska Norge AS.
- Det skal installeres vannmåler, jfr. krav gitt i rammetillatelse og igangsettingstillatelse(r).
- Det tas forbehold om endelig arealberegning som grunnlag for kommunale avgifter, jfr. ramme- og igangsettingstillatelser.

Byggesaksavdelingen - 27.02.2006

Johnny Ekse

Johnny Ekse
Overingeniør / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker	DARK Arkitekter AS	Drammensveien 130, 0277 OSLO
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Komm.teknisk avd.	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforeb.Avd. v/ Thore Hansen	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

Utskrift fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 13.05.2026 09:46

Eiendom 3205-81/2527/0/30

Bruksnavn					
Type	Seksjon	Etablert dato	23.05.2006	Andel	
Kommunenr	3205	Oppgitt areal	0 (Ikke oppgitt)	Tinglyst	Ja
Gårdsnr	81	Beregnet areal		Anmerket klage	Nei
Bruksnr	2527	Har festegrunner	Nei	Kulturminne	Nei
Festenr		Punktfeste	Nei	Grunnforurensning	Nei
Seksjonsnr	30	Seksjonert	Nei		

Adresser (1)

Adresse	Poststed	Grunnkrets	Valgkrets	Kirkesogn
Stillverksveien 22	2004 Lillestrøm	Vigernes 5	Vigernes	Lillestrøm

Forretninger (3)

Dato	Type	Enhet	Rolle	Arealendring
23.05.2006	Seksjonering	3205-81/2527	Avgiver	0
		3205-81/2527	Mottaker	0
01.01.2020	Omnummerering	3205-81/2527	Mottaker	0
01.01.2024	Omnummerering	3205-81/2527	Mottaker	0

Bygninger (1)

Bygg 1 av 1: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer

Bygningsnr	23297442			Sefrak	Nei
Gruppe				Kulturminne	Nei
Status	Tatt i bruk			Vannforsyning	Nei
Igangsatt	07.02.2005	Areal, bolig (bruk/brutto)	6124/6730	Avløp	Tilkn. off. vannverk
Tatt i bruk	15.05.2006	Areal, annet (bruk/brutto)	2956/3018	Oppvarming	Elektrisk
Boliger	94	Areal, totalt (bruk/brutto)	9080/9748	Energikilde	Elektrisitet
Etasjer	6	Areal, (bebygd/ubebygd)	1610/	Har heis	Ja

Bruksenheter

Bolignr	Adresse	Beskrivelse	BRA	Ant rom	Ant bad	Ant WC	Kjøkkenkode
H0101		Hovedetasje	51	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	170	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	81	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	87	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	51	0	0	0	
H0101		Hovedetasje	105	4	1	2	Kjøkken
H0102		Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0103		Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0104		Hovedetasje	76	3	1	1	Kjøkken
H0201		Hovedetasje	113	5	1	2	Kjøkken
H0202		Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken
H0203		Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken
H0204		Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0301		Hovedetasje	113	5	1	2	Kjøkken

H0302	Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken
H0304	Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	113	5	1	2	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken
H0403	Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken
H0404	Hovedetasje	77	3	1	1	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	106	4	1	1	Kjøkken
H0502	Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0503	Hovedetasje	88	3	1	1	Kjøkken
H0101	Hovedetasje	106	4	1	2	Kjøkken
H0102	Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0103	Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0104	Hovedetasje	76	3	1	1	Kjøkken
H0201	Hovedetasje	115	5	1	2	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken
H0203	Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken
H0204	Hovedetasje	78	3	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	115	5	2	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken
H0304	Hovedetasje	78	3	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	115	5	2	1	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken
H0403	Hovedetasje	50	2	1	1	Kjøkken
H0404	Hovedetasje	78	3	1	1	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	108	3	1	1	Kjøkken
H0502	Hovedetasje	49	2	1	1	Kjøkken
H0503	Hovedetasje	88	3	1	1	Kjøkken
H0201	Hovedetasje	34	2	1	1	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	32	2	1	1	Kjøkken
H0203	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0204	Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0205	Hovedetasje	66	3	1	1	Kjøkken
H0206	Hovedetasje	41	2	1	1	Kjøkken
H0207	Hovedetasje	42	2	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	34	2	1	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	32	2	1	1	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0304	Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0305	Hovedetasje	66	3	1	1	Kjøkken
H0306	Hovedetasje	41	2	1	1	Kjøkken
H0307	Hovedetasje	42	2	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	34	2	1	1	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	32	2	1	1	Kjøkken
H0403	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken
H0404	Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0405	Hovedetasje	66	3	1	1	Kjøkken
H0406	Hovedetasje	41	2	1	1	Kjøkken
H0407	Hovedetasje	42	2	1	1	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	34	2	1	1	Kjøkken
H0502	Hovedetasje	33	2	1	1	Kjøkken
H0503	Hovedetasje	38	2	1	1	Kjøkken
H0504	Hovedetasje	38	2	1	1	Kjøkken
H0505	Hovedetasje	51	3	1	1	Kjøkken
H0506	Hovedetasje	43	2	1	1	Kjøkken

H0507	Hovedetasje	45	2	1	1	Kjøkken
H0201	Hovedetasje	42	2	1	1	Kjøkken
H0202	Hovedetasje	41	2	1	1	Kjøkken
H0203	Hovedetasje	66	3	1	1	Kjøkken
H0204	Hovedetasje	46	2	1	1	Kjøkken
H0205	Hovedetasje	42	2	1	1	Kjøkken
H0206	Hovedetasje	33	2	1	1	Kjøkken
H0207	Hovedetasje	34	2	1	1	Kjøkken
H0301	Hovedetasje	42	2	1	1	Kjøkken
H0302	Hovedetasje	41	2	1	1	Kjøkken
H0303	Hovedetasje	66	3	1	1	Kjøkken
H0304	Hovedetasje	46	2	1	1	Kjøkken
H0305	Hovedetasje	42	2	1	1	Kjøkken
H0306	Hovedetasje	33	2	1	1	Kjøkken
H0307	Hovedetasje	34	2	1	1	Kjøkken
H0401	Hovedetasje	42	2	1	1	Kjøkken
H0402	Hovedetasje	41	2	1	1	Kjøkken
H0403	Hovedetasje	66	3	1	1	Kjøkken
H0404	Hovedetasje	46	2	1	1	Kjøkken
H0405	Hovedetasje	42	2	1	1	Kjøkken
H0406	Hovedetasje	33	2	1	1	Kjøkken
H0407	Hovedetasje	34	2	1	1	Kjøkken
H0501	Hovedetasje	42	2	1	1	Kjøkken
H0502	Hovedetasje	41	2	1	1	Kjøkken
H0503	Hovedetasje	52	3	1	1	Kjøkken
H0504	Hovedetasje	39	2	1	1	Kjøkken
H0505	Hovedetasje	38	2	1	1	Kjøkken
H0506	Hovedetasje	33	2	1	1	Kjøkken
H0507	Hovedetasje	32	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Beskrivelse	Boenheter	Areal, bolig (bruk/brutto)	Areal, annet (bruk/brutto)	Areal, totalt (bruk/brutto)
H01	Hovedetasje	8	840/920	628/690	1468/1610
H02	Hovedetasje	22	1358/1493	0/0	1358/1493
H03	Hovedetasje	22	1358/1493	0/0	1358/1493
H04	Hovedetasje	22	1358/1493	0/0	1358/1493
H05	Hovedetasje	20	1210/1331	0/0	1210/1331
K01	Kjelleretasje	0	0/0	2328/2328	2328/2328

Utskrift av eierforhold fra Matrikkelen

Levert av ePlassen fra Proconet as, 13.05.2026 09:46

Eiendom 3205-81/2527/0/30

Adresser (1)

Adresse	Poststed
Stillverksveien 22	2004 Lillestrøm

Eierforhold (1)

Navn	Født/Orgnr	Eierforhold	Andel	Kategori	Status
Bolstad Espen Stillverksveien 22 2004 Lillestrøm	120285	Hjemmelshaver	1/1		Bosatt

Lillestrøm kommune

Kommuneplan 81/2527/0/30

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Sentrumsformål, nåv.
- Veg, nåv.
- Bane, nåv.
- Park, nåv.

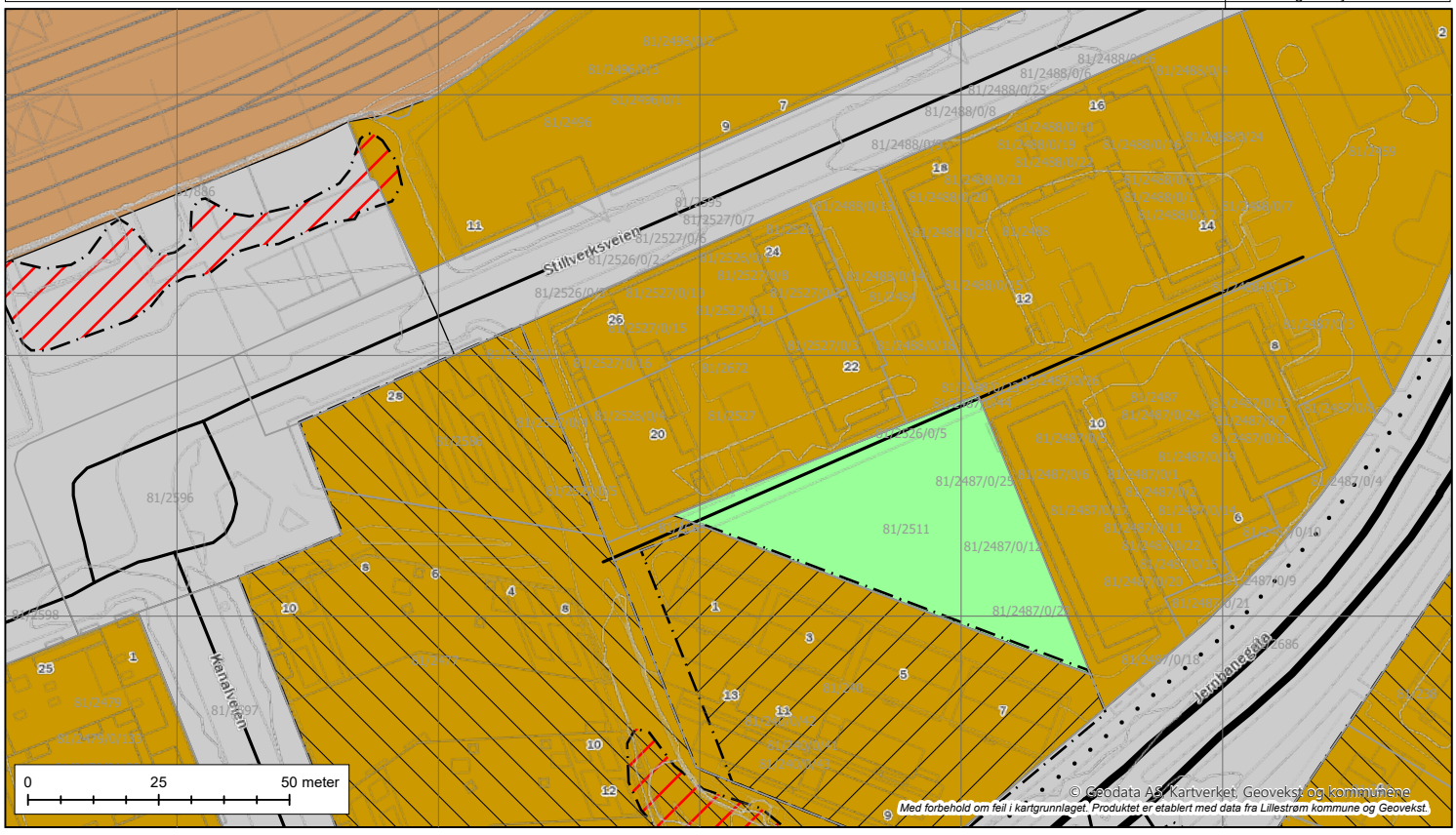
KpHensynssoneOmrade
- Kp angitt hensynssone
- Kp Faresone

KpSamferdselLinje
- Kp Gjennomføringssone
- 1122 - Hovedvei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.05.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



6647950
6647900
6647850
614250
614300
614350
614400
614450

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

337/01

17.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TÆRUDGÅRDENE - GNR. 81 BNR. 240, 241 OG 243 SAMT DEL AV GNR. 81 BNR. 886

§1

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§2

Det regulerte område er avsatt til:
- Byggeområde for kontor, hotell og bevertning
- Offentlig trafikkområde, fortau/gang- sykkelvei
- Friområde, park
- Spesialområde bevaring, kontor, hotell og bevertning.

§3

Område 1: Spesialområde bevaring kontor, hotell, bevertning.
Bygningene tillates ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til opprinnelig utseende eller gis annen utforming tilpasset det bevaringsverdige miljøet. Bevaringsverdige bygninger innenfor spesialområdet tillates ikke revet. Tilbygg og nybygg kan tillates under forutsetning av at områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke reduseres.
Alle søknads- og meldepliktige arbeider skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før godkjennelse.
Dersom bygningene på grunn av brann eller andre årsaker må erstattes av nybygg, tillates det oppført bygninger med samme dimensjoner og etasjetall. Det tillates salg/forretnings-virksomhet tilknyttet virksomheten.

Område 2: Spesialområde bevaring, kontor, hotell og bevertning
Området tillates benyttet til kontor, hotell og bevertning med tilhørende anlegg samt underjordisk garasjeanlegg. Bebyggelsen tillates kun i 1 etasje og må tilpasses det bevaringsverdige miljøet. Bygningenes plassering er vist med byggelinjer.
Det tillates oppført kommunalteknisk anlegg, pumpehus, innenfor området.
Alle søknads- og meldepliktige arbeider skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før godkjennelse.
Parkering skal i størst mulig grad skje i garasje under terreng.
Det skal anlegges gangveiforbindelse fra Jernbanegata og gjennom området i Tærudgatas trasé. Gangveien skal være åpen for alminnelig ferdsel.
Området skal ha adkomst via felles avkjørsel fra Stillverksveien.

§4

Friområde, park.
Området skal opparbeides parkmessig i henhold til godkjent utomhusplan.
Det tillates anlagt garasjeanlegg under terreng inntil 13m fra fasadeliv Tærudgårdene.

§5

Fellesbestemmelser.

Utomhusplan

Det skal sammen med søknad om tillatelse til byggetiltak etter plan- og bygningslovens § 93 innsendes detaljert plan for hele den ubebygde del av planområdet i målestokk 1:200/1:500. Planen skal redegjøre for eksisterende og fremtidig terreng, fyllinger, utgravinger, beplantning, gang- og kjøreareal, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Møblering, skilting og belysning må tilpasses det bevaringsverdige miljøet. Renovasjon må avklares i forbindelse med utarbeidelse av søknad om rammetillatelse.

Parkering

Det skal opparbeides parkeringsplasser i henhold til Skedsmo kommunes bygningsvedtekter. Parkering skal i størst mulig grad skje i garasjekjeller.

Støy

Miljøverndeparetmentets rundskriv T-8/79 for laveste grenseverdi skal gjelde både for vei og jenbanestøy. Plan for støybeskyttelse må foreligge samtidig med søknad om rammetillatelse. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før midlertidig brukstillatelse gis.

Jordforurensning

Før igangsettelsestillatelse gis må forurensninger i grunnen være fjernet/behandlet i henhold til krav fra forurensningsmyndighet, og pålagt opprydding må ha funnet sted.

Vedtatt den 01 / 11 20 01
Skedsmo kommunestyre, sak 114
Plansjef

Skedsmo kommune, 11. mai 2001
Revidert 07.09.01

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken 81/2527/0/30

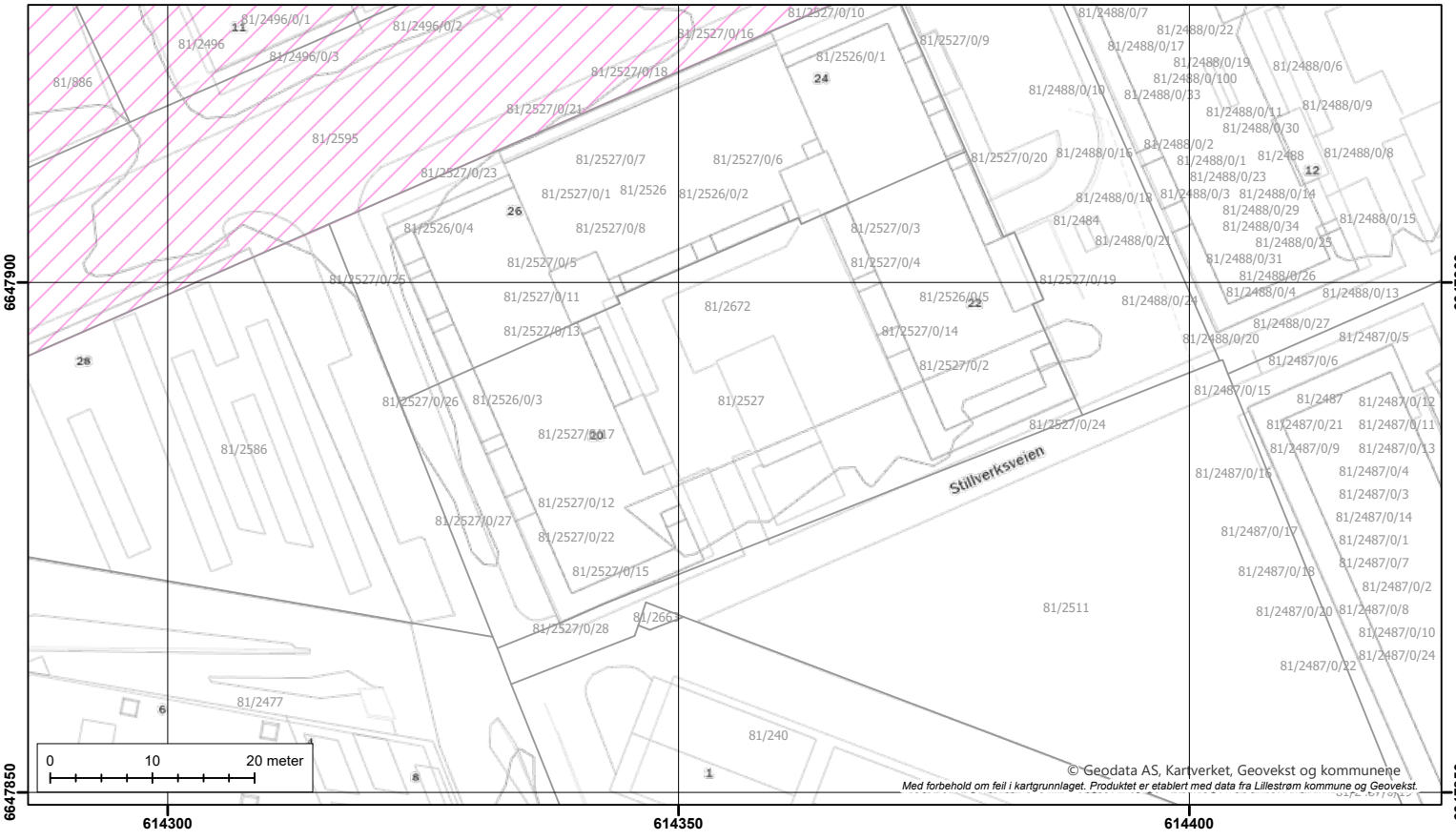
Tegnforklaring:

Planforslag

Kartprojeksjon: UTM Sone 32N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 13.05.2026

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR LILLESTRØM SYDOMRÅDE, GNR.81 BNR.886 M.FL., SKEDSMO KOMMUNE

§ 1

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det område som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 2

Det regulerte område er avsatt til:

Byggeområder:

Bolig, felt B
Kontor, forretning, bolig, felt KF1
Kontor, forretning, bensinstasjon, felt KF 2
Kontor, forretning, hotell, felt KF 3
Kontor, forretning, felt KF 4, KF 5, KF 6
Kontor og industri, felt KI
Offentlig byggeområde (sykehus), felt O
Byggeområde for kommunaltekniske anlegg, felt KT 1, KT 2

Spesialområder:

Spesialområde/bevaring, kontor, forretning, felt S 1
Spesialområde/bevaring, offentlig bygning, felt S 2

Offentlig trafikkområder:

Trafikkområde, kjøreveg
Trafikkområde, parkering/parkeringshus, felt T1, T2
Trafikkområde fortau, gang/sykkelvei,
Annet vegareal
Torvplass, felt T3

Friområder:

Friområde, park, felt F 1, F 2
Friområde, Felt F 3

§ 3

Byggeområde boliger, felt B

Områdene skal nyttes til boligformål samt tilhørende anlegg, garasjer og uthus.
For felt B tillates boligbebyggelse i maks. 4 etasjer med garasjekjeller.
Parkering skal i størst mulig grad skje i garasjekjeller under terreng.
TU maks. 90%.

Byggeområde for kontor og industri, allmennyttig formål, felt KI
Feltet skal benyttes til kontor- og industribebyggelse eller bebyggelse for allmennyttig formål, med tilhørende service- og lagerbebyggelse.
TU maks. 90%.
Kvartalsatkomster kan tillates som vist med stiplete piler på plankartet. Eksakt plassering og standard fastlegges ved godkjennelse av bebyggelsesplan.

Byggeområde for offentlig bygning (sykehus), felt O
Eksisterende sykehus inngår i planen. Sykehuset kan på- og ombygges innenfor planens volumbegrensninger, maks 3 etasjer, og TU maks 90 %.

§ 4

Spesialområde/bevaring, kontor/ forretning, allmennyttig formål, felt SI og offentlig bygning felt S2
Skravert bebyggelse skal bevares. Bebyggelsen kan ombygges og moderniseres. Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

Spesialområde for kommunaltekniske anlegg, felt KT 1, KT 2
Området er avsatt for etablering av pumpestasjon i tilknytning til flomsikringen. Anlegget skal integreres i tilstøtende byggeanlegg/park. Annen lokalisering enn den som er vist på kartet, kan tillates dersom utbygger, grunneier og Skedsmo kommune blir enig om dette.
Det må sikres kjøreadkomst via tilstøtende byggeområde/park til pumpastasjonen.

§ 5

Trafikkområder:
I felt T1 og T2 skal det anlegges parkeringanlegg for innfartsparkering til stasjonen. For felt T1 kan det anlegges parkeringshus med inntil 3 parkeringsplan.

Stasjonsområde/torgplass, felt T3
Felt T 3 skal omfatte torgplass- og adkomstsone for alle trafikanter til stasjonen, herunder sykkelparkering, kortidsparkering, av- og påstigning, buss og taxiholdeplass.
Det skal utarbeides egen plan for feltet som skal godkjennes av Skedsmo kommune. Planen skal redgjøre for arealbruk, trafikkmønster, beplantning, gatemøblering, belegg og materialbruk.

§ 6

Friområde, felt F 1, F 2 og F 3
For friområde F1, F2 og F3 skal det utarbeides egen landskapsplan/parkplan som skal godkjennes av Skedsmo kommune.

Generelt byggeområdene for kontor/forretning m.m. K F 1 - K F 6
I KF1 - KF5 begrenses totalt areal for forretning/detaljhandel til 10 000 m2 gulvflate.
Tyngdepunktet av forretningsdelen skal legges til de sentrale kvartalene KF 1, KF 3 og KF 4.
For KF6, fastlegges volum og plassering av forretningsenhetene ved nærmere vurdering, og senest innen godkjennelse av bebyggelsesplanen.
Større konsentrerte forretningsenheter i form av kjøpesenter/varehus, tillates ikke innenfor KF-områdene.

Byggeområde for kontor,forretning og bolig, felt KF1
Feltet skal benyttes til kontor- og forretningsbebyggelse med tilhørende anlegg og parkering.
Det tillates bebyggelse inntil 4 etasjer med TU maks 200 %. Boliger skal primært legges til de 2 øverste etasjene mot parkarealet F1 som vist på plankartet, men skal også i fb.m. utarbeidelse av bebyggelsesplan, i størst mulig grad innpasses i andre deler av feltet når det ligger til rette for det i forhold til andre funksjoner
På grunnlag av godkjent bebyggelsesplan kan det gis anledning til tilbaketrukket 5.etasje for bebyggelsen der forholdene ligger best til rette for det.

Byggeområde for forretning/bensinstasjon, felt KF 2
I byggeområdet kan oppføres bygninger for bensinstasjon med tilhørende serviceanlegg.

Bebyggelsen skal legges langs byggelinje mot Jernbanegata og gis en helhetlig utforming slik at anlegget blir mest mulig tilpasset den planlagte bystruktur.
For øvrig skal anlegget utformes i henhold til gjeldende retningslinjer utgitt av Norsk Form og Norsk Petroliumsinstitutt nov. 1995.
TU maks 50 %.

Byggeområde for kontor, forretning, bolig, hotell, felt KF 3
Felt KF 3 skal benyttes til kontor og forretningsbebyggelse, bolig, hotell, med tilhørende anlegg. Boliger skal, i fb.m. utarbeidelse av bebyggelseplan, i størst mulig grad innpasses i bebyggelsen når forholdene ligger til rette for det i forhold til andre funksjoner.
Feltet tillates bebygget med maks.4 etasjer. For bygningen som skal inneholde hotell tillates maks høyde 9 etasjer innenfor området vist på plankartet.

TU maks. 200%

Byggeområde for kontor, forretning, Felt KF 4
NSB's lokstall inngår i planen. Bebyggelsen kan om- og påbygges med hensyntagen til at lokstallens hovedform/hoveduttrykk skal opprettholdes. Lokstallen kan benyttes til publikumsrettet virksomhet (forretning, servering, kulturformål e.l.) og kontorer.

Byggeområde for kontor, forretning, felt KF 5
Feltet skal benyttes til kontor og forretningsbebyggelse med tilhørende anlegg. Feltet tillates bebygget med maks. 3 etasjer.
TU maks. 90%.

Byggeområde for kontor, forretning, allmennyttig formål, felt KF 6
Feltet skal benyttes til kontor og forretningsbebyggelse og bebyggelse for allmennyttige formål med tilhørende anlegg. Feltet tillates bebygget med maks. 4 etasjer.
TU maks. 120%.

F1 og F 2, friområde/park
For Tærudgårdene tillates adkomst og parkering innenfor parkarealet.
Nødvendige byggverk og anlegg for lek og rekrasjon, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres i henhold til godkjent parkplan.

F 3 friområde
For friområde F 3 skal vegetasjonsbelte i strandsonen mot Nitelva i størst mulig grad bevares.

I F 3 skal anlegg for flomsikring som vist på plankartet inngå. Flomsikringen skal anlegges i kombinasjon med kjørbar gang- og sykkelvei og avgrense byggeområder/park.

§ 7

Fellesbestemmelser

Bebyggelsesplan
Godkjent bebyggelsesplan for byggeområdene B1, KF1, KF2, KF 3, KF5, KF 6 og KI kreves i henhold til plan- og bygningslovens § 28-2.
Illustrasonsplanen som følger reguleringsplanen, skal være retningsgivende for bebyggelsesplanen med hensyn på oppdeling av byggeområdene, kvartals- og gatestruktur, bil- og fotgjengeradkomst, g/s-forbindelse/hovedakse mellom fotgjengerovergang Jernbanegata/Nesgata og Stasjonstorget.

Bebyggelsesplan for det enkelte delfelt skal vise bebyggelsens form og dimensjoner, bil- og fotgjengeradkomst dimensjonering og opparbeidelse av felles og private uterom, forslag til materialbruk og formspråk.

Parkering:
Parkeringsdekning for byggeområdene skal være i henhold til vedtatte parkeringsnormer for Skedsmo kommune. Parkering skal i størst mulig grad skje i bebyggelsens underetasje i henhold til godkjent bebyggelsesplan.

Støy.
Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 skal følges. Disse skal også legges til grun for tiltak i fb.m. jernbanestøy.
Støyskjermingstiltak skal godkjennes av Skedsmo kommune, og skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

Skedsmo kommune, Teknisk sektor, Planavdelingen
03. februar 1997
revidert : 11.02.97, 28.04.97
sist revidert i h.h.t. k.sak 97/47, 18.06.97

Vedtatt den 18 / 06 1997
Skedsmo kommunestyre, sak 47

Plansjef

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Stillverksveien 22, 2004 Lillestrøm
Gnr. 81, Bnr. 2527, Snr. 30 og Gnr. 81, Bnr. 2572, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
24260189

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Marcus Gramstad Engebretsen

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 476 54 993

E-post: marcus.gramstad.engebretsen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
