PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

STORGATA 33

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Energiattest

Selgers egenerklæringsskjema

Tilstandsrapport

Informasjon fra forretningsfører

Matrikkelbrev

Tegninger

Ferdigattest / Midlertidig brukstillatelse

Informasjon fra kommunen

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24251007

Selger 1 navn
Stig Arne Lauby

Gateadresse
Storgata 33

Poststed	Postnr
LILLESTRØM	2000

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24251007

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Dårlig trekk. Vifte på pipe er ettermontert

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24251007

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24251007

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 24251007

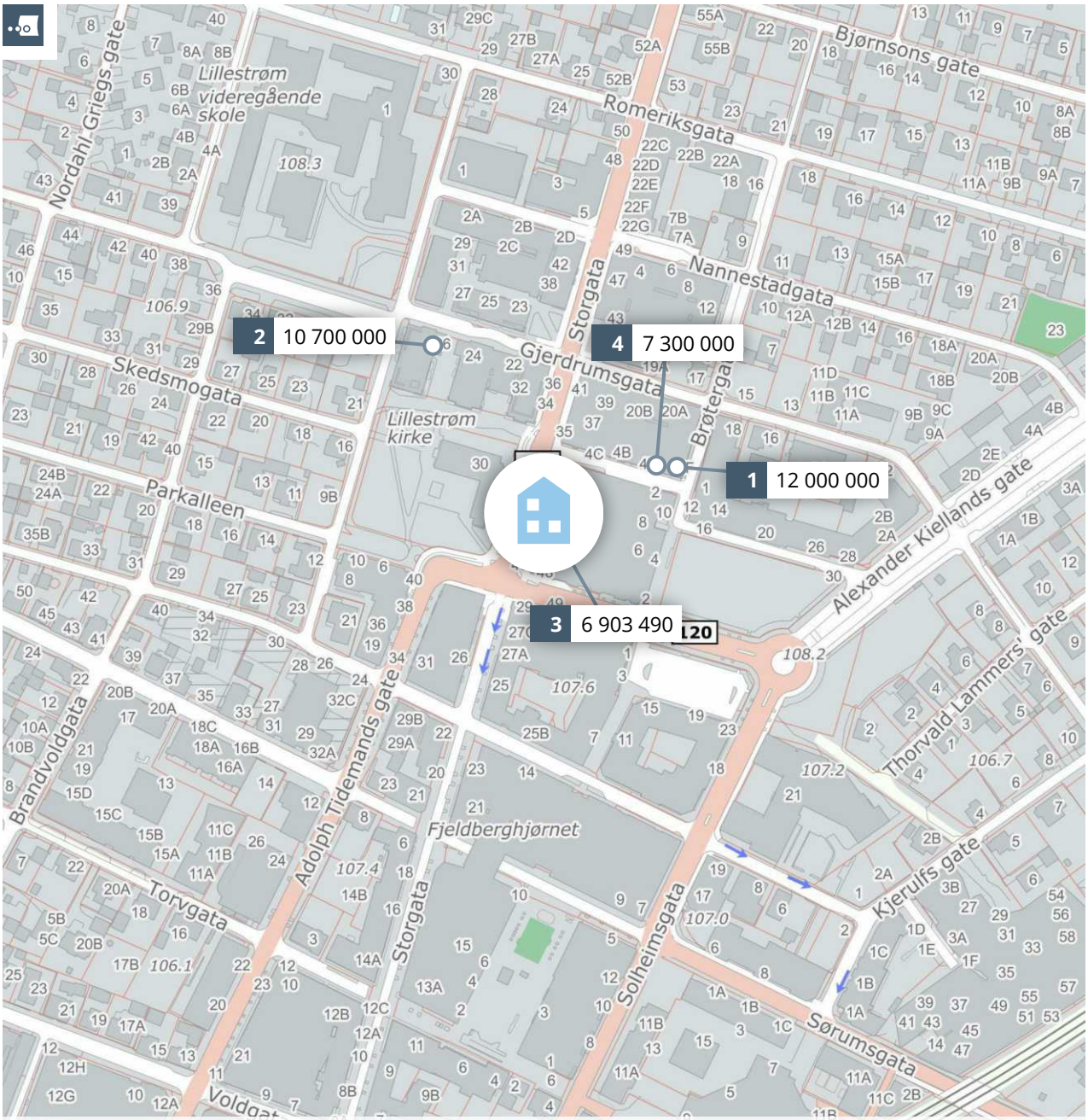
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stig Lauby	bd3d65d532889113ac14d2ce21a2d1782480bd27	28.11.2025 14:50:38 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24251007

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



Meglers verdivurdering

STORGATA 33

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 26.01.2026

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Kristin Pettersen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Storgata 33, 2000 LILLESTRØM

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2005

GNR 81 BNR 252 FNR 0 SNR 8 KOMMUNE 3205
LILLESTRØM GRUNNKRETS Stortorget 2

Verdivurdert til

6 500 000

71 481	6 571 481	78 232
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	84 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	4 142
Formue	11 239
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Heis Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Brøtergata 4 F				02.12.2025	13 000 000	**12 000 000**	0	12 000 000	**104 348**
	115 m²	2022	6. etg	3 sov						
2	Gjerdrumsgata 26				17.11.2025	10 090 000	**10 700 000**	0	10 700 000	**93 860**
	114 m²	2017	3. etg	3 sov						
3	Storgata 33				27.05.2025	6 490 000	**6 400 000**	503 490	6 903 490	**72 668**
	95 m²	2005	- etg	3 sov						
4	Brøtergata 4 E				13.10.2025	7 400 000	**7 300 000**	0	7 300 000	**90 123**
	81 m²	2022	7. etg	3 sov						

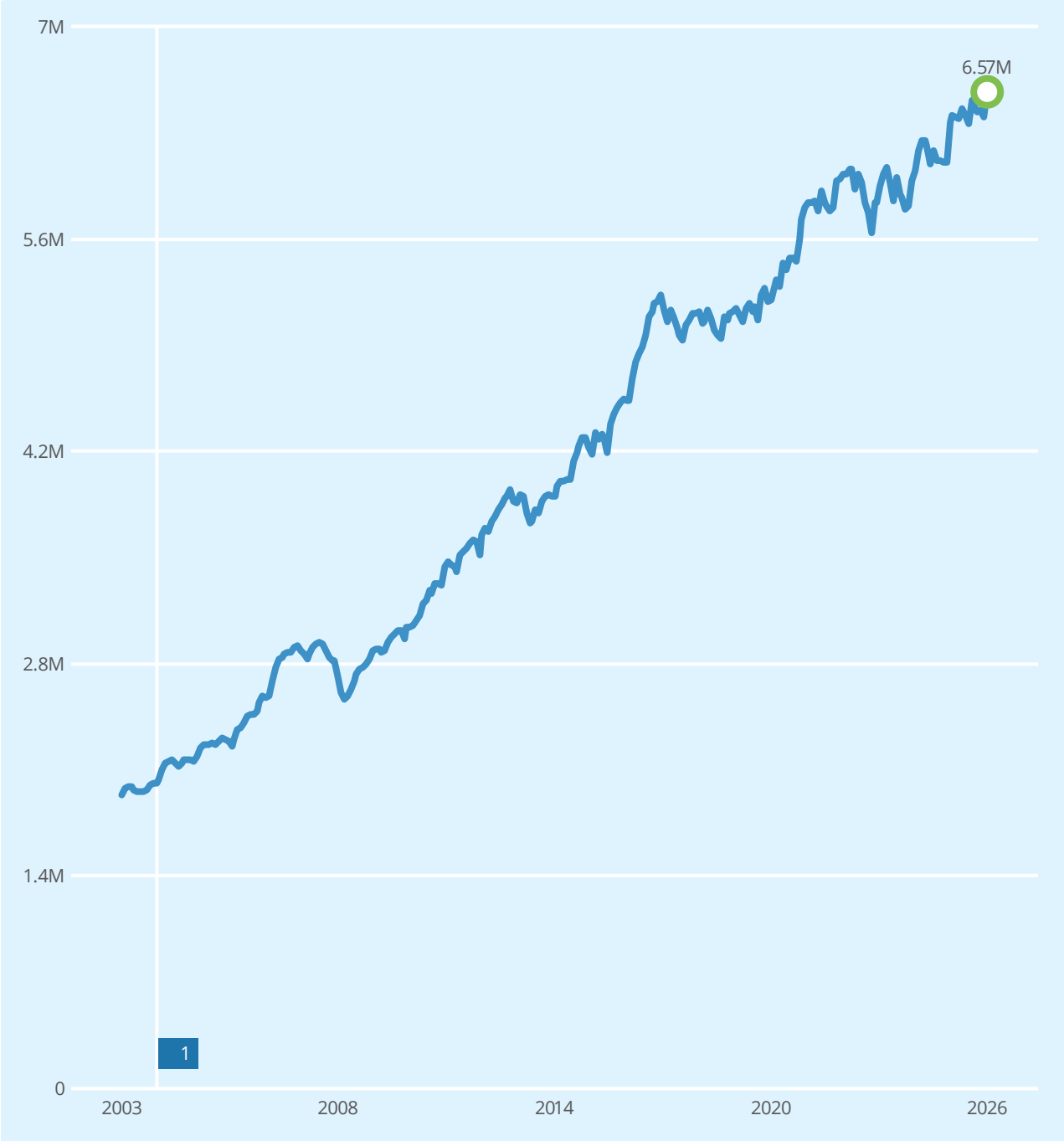
Sentral beliggenhet midt i Lillestrøm sentrum
-Garasjeplass
-Stor og lys stue i åpen løsning med kjøkken
-Peis i stuen for ekstra kos og varme
-Balkong på ca. 7 kvm
-2 romslige soverom med plass til dobbeltseng og garderobeløsninger
-Bad og toalettrom med varmekabler
Ved enkle grep kan en lage soverom 3 slik at den fremstår som en 4 roms.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i Stortorget 2 grunnkrets nå

24
leiligheter til salgs

7.5M
7.3M
7 036 000 Prisantydning i snitt
6.9M
6.7M
6.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
106
dager

Leiligheter solgt i Stortorget 2 grunnkrets siste 3 mnd

24
leiligheter solgt

5 394 000 Prisantydning i snitt
5 363 000 Salgspris i snitt
5.3M

Solgt i snitt i løpet av
44
dager

for 0.6% over prisantydning

Analyse m²-priser

90 562 Stortorget 2 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

78 232 Storgata 33 Totalpris 6 571 481

70 035 LILLESTRØM kommune i snitt siste 3 mnd

Tyder

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

STORGATA 33, 2000 LILLESTRØM

Gnr: 81 Bnr: 252 Seksjon: 8
3205 Lillestrøm kommune.
Andelsleilighet

Dato befaring:	10/12/2025
Utskriftsdato:	11/12/2025
Oppdragsnummer:	98654
Referansenr:	



MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Andelsleilighet i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis 5.etasje og kjeller.

Gjennomgående leilighet i 5. etasje med balkong.

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg.

Standard

Leilighet med normal standard fra byggeåret.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2019:

– Montering av ny varmtvannsbereder, samt montering av waterguard i tilknytning til berederen.

– Installasjon av peis i leiligheten.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 2005 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for

rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / 5. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / 5. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 5. etasje)
- Balkonger, terrasser ol.
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming
- Kjøkkeninnredning

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Stig Arne Lauby
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eier: Stig Arne Lauby , Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 3205 Lillestrøm Gnr: 81 Bnr: 252 Seksjon: 8
Eiet/festet:	Eiet
Hjemmelshaver:	PALETTEN BORETTSLAG
Adresse:	Storgata 33, 2000 LILLESTRØM
Sameiets navn:	PALETTEN BORETTSLAG
Regnskapsfører:	Bori Bbl

Andelsleilighet

Selskap:	PALETTEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	981925203
Forretningsfører:	Bori Bbl
Eier:	Stig Arne Lauby
Andelsnummer:	507

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	10/12/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er ikke mottatt.		
Ambita infoland	11/12/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
5. etasje	88	84	4
Sum bolig:	88	84	4

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
5. etasje	Bad, Wc, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom	Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	0	5	0	0
5. etasje	88	6	0	7
Sum bolig:	88	11	0	7
Sum BRA:	99			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
5. etasje	Bad, Wc, Entré/gang, Stue/kjøkken, To soverom	Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon med pusset og malte overflater, samt felt med trepanel.
- Yttertak i flatt oppforet dekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.
- Felles sprinkleranlegg.
- Gjesteparkering.
- Mulighet for booking av felles utearealer til feks grilling/bursdagselskap ifølge eier.

Brannskille

Beskrivelse: Det var krav om brannskille mellom leiligheten og øvrig del av bygningen da leiligheten ble etablert. Under befaringen ble det ikke observert åpenbare forhold som indikerer at brannskillet ikke er riktig utført.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse: Dokumentasjon på oppgraderingsarbeider utført av kvalifiserte håndverkere de siste fem år, som tidligere er nevnt i konklusjonen er fremvist.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass i brannklasse B-60, produsert i 2004.
Vinduer med tolags isolerglass, uten synlig datomerking (fra byggeåret)

Tilstandsvurdering: Det bemerkes at vinduer nærmer seg halvparten av forventet levetid. TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse:	Entrédør i brannklasse B-30. Balkongdør med tolags isolerglass, uten synlig datomerking.	
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. Det bemerkes at ytterdører nærmer seg halvparten av forventet levetid.	TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte innvendige dører.	
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. Det er enkelte hakk/merker i dører og listverk. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.	TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken, gang og ett soverom.	
Tilstandsvurdering:	Høydeforskjell på gulvet er målt til mindre enn 10 mm over en lengde på 2 m, og mindre enn 15 mm på hele gulvets lengde og derfor vurdert til TG 1.	TG: 1

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 7 m². Flislagt dekke med rekkverk i stålkonstruksjon. Rekkverkshøyden er målt til ca. 135 cm fra balkongdekke.	
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde. TG 2 er gitt på grunn av alder ifht. forventet levetid på vanntett sjikt og normal slitasje.	TG: 2

Pipe

Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.
Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pipe og brannmur i stue. Feieluke i stue. Peisovn med glassdør på ildfast plate i stue.	
Tilstandsvurdering:	Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert. Ildstedet er ikke funksjonstestet under befaringen.	TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 2019, montert i benkeskap på kjøkken. Uten fast tilkoblingspunkt. Automatisk vannstopper er montert i tilknytning til bereder.
Tilstandsvurdering:	Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker. TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerstokk i himling i bad. Hovedstoppekran er lokalisert på fordelerstokk.
Tilstandsvurdering:	Hovedstoppekran, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. Det bemerkes at ledningsnettet nærmer seg halvparten av forventet levetid. Ved tidspunkt for oppføringen av bygningen var det ikke krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk, i dette tilfeller er det montert i tilknytning til ny bereder, men det mangler ved øvrige sanitærinstallasjoner i kjøkkenet, det anbefales å montere automatisk vannstopper i tilknytning til oppvaskmaskingen og underliggende servant i kjøkkenet. TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken, WC og bad. Luftespalte med lufttilførsel under dører til bad og WC. Friskluftsventil på yttervegg i stue/kjøkken og soverom. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. Eier opplyser at det skal tas opp på generalforsamlingen å utbedre ventilasjonen på kjøkkenet, ettersom enkelte beboere opplever at trekken er utilstrekkelig. Under befaring ble avtrekket fra kjøkkenventilatoren undersøkt ved hjelp av papirmetoden, i tråd med forskrift til avhendingslova, og resultatet ble vurdert som tilfredsstillende. Det samme gjelder ventilasjonen for øvrig avtrekk fra bad. TG: 1

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med automatsikringer, montert i bod.

Samsvarserklæring signert og datert 12.04.2005 er fremvist for følgende arbeider:
- Installasjon av elektrisk anlegg i hty. tegninger og beskrivelse.

Samsvarserklæring signert og datert 01.12.2011 er fremvist for følgende arbeider:
- Se beskrivelser på faktura (Fakturaen beskriver opplegg av sikkerhetsbryter for pipevifte)

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Byggeåret.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Finnes kursfortegnelse i skapet, har ikke prøvd de ulike sikringene.

Tilstandsvurdering: Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid.
Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann.
Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Boligen har elektrisk oppvarming. Det var under befaringen ingen- eller løse varmekilder i boligen.
Varmekabler i bad og WC.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med planlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Stekeovn, keramisk topp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Oppvaskmaskin er integrert i innredning. Frittstående kjøl/frys, stekeovn og keramisk topp.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Kjøkkenet er fra 2005, da var det verken krav om automatisk vannstopper eller komfyrvakt. Det anbefales at dette monteres.

Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som godt vedlikeholdt.
TG 2 er gitt på hvitevarene da disse har kortere levetid enn innredningen for øvrig.

TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Belegg i bod, for øvrig er innvendige gulv belagt med parkett.

Tilstandsvurdering: Det er enkelte hakk/merker i overflater. TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: Det er enkelte hakk/merker i overflater. TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i deler av gang, bad og WC, for øvrig malte betongelementer. Himlingshøyde ca. 2,41 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Garderobeskap.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Bad fra byggeåret.

Våtromsgulv – Bad, 5. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast.
Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er antakelig i hovedsak fra byggeåret, og slitasje må på regnes p.g.a. alder.

Det er funnet bom under enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Det er observert mindre riss i enkelte fuger i dusjsonen, forholdet bør utbedres.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnte forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Våtromsvegger – Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Flislagte overflater.
Tilstandsvurdering:	Det er observert enkelte mindre riss i fuger i dusjsonen, forholdet bør utbedres. Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Baderomsinnredning bestående av benkeskap og veggskap med profilerte fronter.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Servant, gulvstående klosett, opplegg for vaskemaskin og dusj med innfellbare dører i herdet glass.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2

Hulltaking – Bad, 5. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er utført fra stue, bakom liggende dusjsonen. Veggen er av typen stålkonstruksjon, det er derfor ikke mulig å måle med pigger i veggens utlekting. Det er utført fuktsøk med fuktindikator stedvis i rommet, og ikke funnet høye indikasjoner på fukt.
Tilstandsvurdering:	TG: IU

Wc

Det foretas visuell vurdering av innredninger og sanitærutstyr.

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Wc, 5. etasje

Beskrivelse:	Servant og gulvstående klosett.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 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.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

Paletten
Borettslag

Vedtekter
for
Paletten Borettslag

Org nr 981 925 203 tilknyttet BORI BBL (vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22 03 2000, sist endret 08.06.2021.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

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

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

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

(6) Det tillates **ikke** å montere varmepumpe eller parabolantenne på balkong eller svalgang.

4-2 Bruksoverlating

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

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

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

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

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

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

(4) Andelseier kan overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Andelseier plikter på forhånd å melde bruker og bruksoverlatingens varighet til styret

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5-3 Garasjeplasser.

Borettslaget disponerer garasjeplasser i fellesanlegg i eiendommens kjeller. Hver leilighet disponerer en garasjeplass. Det er ved første gangs erverv av bolig gitt adgang til å erverve flere parkeringsplasser ut over den ene som tilhører boligen. Garasjeplassen€ følger leiligheten og kan ikke omsettes uavhengig av denne.
Intern omsetning av garasjeplass blant andelseierne aksepteres.
Styret kan fastsette ordensregler for garasjeanlegget og styret kan også fastsette særskilte beløp som kan belastes den enkelte garasjebruker for dekning av felleskostnader. Andelseiere som disponerer flere enn 1 parkeringsplass vil bli belastet særskilt for driftskostnader for plass nr 2.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnad. Felleskostnader skal fordeles mellom andelseierne etter andelsbrøken.
Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer og 2 varamedlemmer

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

(3) Boligbyggelaget har rett til å oppnevne ett styremedlem med varamedlem. Ellers velges styret av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med

kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv

eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

Paletten
Borettslag

HUSORDENSREGLER

Vedtatt av styret den 1/4-2008

Innledning
Husordensreglene skal være med på å gi beboerne best mulig boligforhold og sikre best mulig naboskap. Husordensreglene skal sikre orden og et godt miljø for alle i borettslaget. Husordensreglene kan endres av styret. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Andelseierne er i fellesskap ansvarlig for at felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand. Erstatning kan bli innkrevd av borettslaget etter alminnelige erstatningsregler.

Henvendelser til styret
Alle henvendelser til styret bør i hovedsak skje skriftlig. Forslag og klagesaker **skal** skje skriftlig.

Bruksoverlating
Søknad om utleie av egen bolig – heretter kalt bruksoverlating – sendes Boligbyggelaget Romerike, BORI, og skal videre godkjennes av styret før leietaker flytter inn. Ved ulovlig bruksoverlating vil styret kunne effektuere utkastelse ved namsmannens hjelp. Leietaker og andelseier har samlet og hver for seg ansvar overfor borettslaget for eventuelle skader/ulemper som påføres av leietaker. Leietaker skal overholde husordensreglene. Leietaker forplikter seg til å overta andelseiers ansvar innenfor fellesskapet, men det påpekes at det er andelseieren som har det endelige ansvaret. Ved bruksoverlating bør kontrakt inngås mellom andelseier og leietaker. Kopi av denne legges eventuelt ved søknaden.

Nødvendig dokumentasjon og skjemaer fås ved henvendelse til BORI.

Regler om ro i leiligheten
Beboerne må alltid påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter for andre beboere. Det skal være ro i leiligheten mellom kl 23.00 og kl 07.00. I dette tidsrom må radio og TV dempes. Det er ikke lov å borre eller gjøre bygningsarbeider etter kl 21.00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer som kan sjeneres.

Klager på støy må rettes til støyende beboere ved henvendelse. Hvis ikke dette hjelper, skal klager rettes til styret, som vil ta forholdet opp med den som forårsaker støyen. Beboere som har gjester er ansvarlige for at disse etterlever husordensreglene.

Husorden
Leieren plikter å følge bestemmelsene i husordenen, og er også ansvarlig for at de blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til eiendommen. Leiligheten og det som hører til denne, må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne ro og hygge i hjemmene. Skal man ha festligheter som kan føre til mer støy enn vanlig og vil vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro skal naboene varsles om dette. Et slikt nabovarsel tilsidesetter likevel ikke det alminnelige hensyn til naboene.

Utendørs orden
Ingen må sette fra seg barnevogner, sykler, ski, kjelker eller andre store gjenstander i felles trapperom eller svalganger. Biler og andre kjøretøyer skal parkeres i garasjeanlegget på den enkelte eiers parkeringsplass. Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Flaggstenger, antenner, markiser, skilter ol kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Blomsterkasser må ikke settes opp på utsiden av balkongrekkverk. Dører til kjeller, garasjer og boder skal alltid holdes låst. Inngangsdørene skal være låst.

Fotballsparking, ballslåing og annen lek som kan medføre fare for andre, skal foregå på egnede plasser. Foresatte skal ta ansvaret for at fellesområdene og lekeplassen er ryddig etter barns lek.

Atriet skal ikke brukes som lufteområde for hunder.

Søppel
Nedkastluken skal bare brukes for husholdningsavfall. Den må pakkes forsvarlig i små pakker. Det er strengt forbudt å kaste brennende ting eller oljet avfall gjennom nedkastluken. Luken skal stenges etter bruk. Papir kastes i papirrommet. Spesialavfall er den enkelte beboers ansvar å få levert på godkjent deponi.

Hensetting av søppelposer utenfor egen inngangsdør er forbudt. Kast ikke søppel eller mat ned på fellesområdene til fuglene, og påse at barn som får matpakker med ut, ikke lar rester ligge igjen ute. Det kan trekke rotter og mus til eiendommen.

Røyking
Det er ikke lov å røyke i fellesområder, garasje, trapper, inngang, ganger og svalganger. Det er heller ikke lov å røyke inne i atriet. Dersom beboere og gjester skal røyke, må dette gjøres på den enkelte beboers balkong. Sigaretter og sneiper skal ikke kastes ned fra balkongen på fortau eller inn i atriet.

Oppbevaring av gass i borettslaget
Etter brannforskriftene skal det ikke oppbevares gassbeholdere i garasjeanlegget eller i innendørs boder. Disse skal oppbevares i friluft og ikke inne i bygget. Gassbeholdere kan oppbevares på balkongen eller i utvendig bod med god lufting og skjermet mot direkte sollys.

Markiser og persienner
Beboere som ønsker det, kan for egen regning montere markiser eller persienner på balkongen. På vinduer som ikke er på balkongen, tillates kun persienner. For at borettslaget skal få et best og mest mulig helhetlig utseende, skal følgende produkt og leverandør benyttes:

Lady Persienneindustri AS – markise i beige/brun farge med tynne offwhite striper (Tempotest 792/14 L) og grå - brune persienner (nr 734).

Radio og TV
Leieboeren må ikke foreta inngrep i kontaktene for radio og fjernsyn. Det må bare brukes godkjente kontakter og kabler for tilkobling av radio- og fjernsynsapparater. Det er forbudt å sette opp/montere parabolantenner eller andre former for antenner på balkongene eller andre plasser i borettslaget.

Dyrehold
Det er tillatt å holde hund på betingelse av at det inngås egen skriftlig kontrakt med borettslaget, som regulerer forholdet mellom partene. For andre innedyr slik som innekatt, kanin, marsvin, undulat og akvariefisk trengs ingen søknad. Søknadsdokument med erklæring fås ved henvendelse til styret. Ved berettiget klage kan styret forlange dyret fjernet.

Garasjer
Til alle leiligheter følger det med en garasjeplass i kjelleren. Ved utleie av garasjeplasser til andre enn andelseiere i borettslag skal søknad sendes styret for godkjennelse. De som leier garasje skal ikke ha nøkkel til inngangsdørene, de skal bruke garasjeporten.

ORDENSREGLER FOR GARASJENE

1. Garasjen kan kun benyttes til oppstilling av biler. Reparasjon og vask av biler er ikke tillatt. Bilen skal stå parkert på den plass som er anvist. Sykler kan settes på egen parkeringsplass, i egen bod eller i sykkelbod. Avfall og spesialavfall skal ikke plasseres på parkeringsplasser eller utenfor boder i garasjeanlegget.

2. Bilen må holdes låst. Utleieren er uten ansvar for verdier som oppbevares i bilen. Utleieren har ikke ansvar for skade som måtte bli påført p.g.a. kollisjoner i bygget eller som skyldes feilaktig parkering o.l.

3. Uvedkommende har ikke adgang til parkeringshuset. Leieren er ansvarlig for skader påført bygget, også for skader som skyldes hans familie eller folk ansatt i hans tjeneste.

4. Den enkelte leier må sørge for at plassen er fri for søppel og avfall. Papir, pussegarn osv. må ikke etterlates i garasjen.

5. Bilen skal parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboene.

6. Hvis bilen ikke har registreringsnummer, må navn og adresse på eieren klebes opp på vinduet.

7. Sykkelboden skal brukes til oppstilling av beboernes sykler som er bruk. Det er ikke et sykkellager.

8. Barn skal ikke oppholde seg alene i garasjeanlegget.

SØKNAD OM DYREHOLD

Undertegnede …….. søker herved om dyrehold.

Begrunnelse er : ……..
……
……

GENERELL ERKLÆRING OM DYREHOLD

Undertegnede, som holder en hund forplikter seg herved til å overholde følgende regler:

1. Det forutsettes at enhver dyreeier er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelser som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.

2. Dyr som anses som farlig av myndighetene, er ikke tillatt i borettslaget.

3. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skraper på dører og karmer, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg på trapper, veier, plener o.l.

4. Jeg er innforstått med at dyrehold vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klagerne kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

5. Denne erklæring betraktes som en del husordensreglene, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av husordensreglene. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som borettslagets styre til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

Lillestrøm, den	.....
	Hunderase
.....	……
Andelseier	Leilighet nummer
.....	
Adresse	

1. Styret gir tillatelse til å holde hund på de underskrevne vilkår.

2. Styret avslår søknaden på grunn av ……...
……
……

Lillestrøm, den …… Styrets leder: ……

INNKALLING TIL GENERALFORSAMLING

Ordinær generalforsamling i Paletten Borettslag avholdes 24.04.2025 kl 18:00, sted Odeon Kino Lillestrøm.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING
- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

2. ÅRSMELDING FOR 2024

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

5. INNKOMNE FORSLAG

6. ORIENTERING RESULTAT SAMEIET PALETTENKVARTALET AVDELING GARASJE

7. VALG AV TILLITSVALGTE

I styret for Paletten Borettslag

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

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

Navneseddel eller fullmakt leveres i utfylt stand ved inngangen.

INNSTILLING TIL SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆR GENERALFORSAMLING 24.04.2025.

1. KONSTITUERING

Forslag til de enkelte poster blir lagt frem på generalforsamlingen

2. ÅRSMELDING FOR 2024

Som følge av en lovendring 1. januar 2018 er det ikke lengre et lovkrav å skrive årsmelding. Årsmeldingen er utarbeidet av styret for å orientere om året som har gått.

Årsmeldingen vedlegges og tas til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

Forslag til styrehonorar er presentert i valgkomiteens innstilling.
Vedlegg 1.

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Innkomne forslag fra Kjell Harjar.
Vedlegg 2.
1. Ønske om bevegelsessensor i alle 3 trappeganger for lys.

B) Innkomne forslag fra Einar Bjørnstad.
Vedlegg 2.
2. Freshe opp inngagsparti; Male og eventuelt montere spiler på vegg.

6. ORIENTERING RESULTAT SAMEIET PALETTENKVARTALET AVDELING GARASJE

Se vedlagt resultatregnskap for avdeling garasje til orientering.
Vedlegg 3.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år

B) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år

C) Valg av valgkomité for 2 år

D) Valg av 2 delegater og 2 varadelegater til BORIs generalforsamling

Paletten Borettslag
STYRETS ÅRSMELDING 2024

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

TILLITSVALGTE

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder	: Lars Askheim	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Kristin Braastad	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	: Tommy Edvardsen	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	: Øyvind Wilfred Edvardsen	(valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

Guri Engløkk	(valgt for 2 år i 2023)
Martin Halvorsen	(valgt for 2 år i 2024)

Valgkomite:

Svein Olaf Eikrem	(valgt for 2 år i 2023)
Rune Gulbrandsen	(valgt for 2 år i 2023)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:

Delegat:	Lars Askheim og Kristin Braastad
Varadelegat:	Tommy Edvardsen og Øyvind Wilfred Edvardsen

SELSKAPSINFORMASJON

Paletten Borettslag ble stiftet 22.03.2000 og har organisasjonsnummer 981.925.203.

Borettslaget består av 81 boligseksjoner, fordelt på 1 bygninger.

Eiendommen har gnr. 81, bnr. 252 i Lillestrøm kommune.

Forretningsfører er BORI BBL.
Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.
Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

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

STYRETS ARBEID

Siden forrige generalforsamling har styret avhold 6 styremøter. I tillegg har vi den daglige driften. Det kan nevnes:

· Godkjenning av mye eiere (3 eierskifter siden forrige generalforsamling)

· Samtaler med eiendomsmeklere om Borettslaget og leiligheten(e)

· Budsjettering og oppfølging av kostnader

· Arbeid med HMS plan (Helse, Miljø og Sikkerhet).

· Løpende vedlikehold

· Samarbeid med Hagekomiteen om utvikling av, og innkjøp av planter til atriet.

· Jobbet frem og gjort klart for varsling mot snøras

· Jobbet med NAV om dørautomasjon og nødstrøm

· Fått på plass Granittkrakker med tanke på problematikk rundt feilparkering, blokkering av avsug for søppeltømming, utgang kino etc.

Annet arbeid i inneværende periode er:

· Samarbeidet med Millab Consult om en tilstandsrapport på mulige vann- og fuktskader på svalgang og søyler i atriet.

· Vedlikehold og utbedring av fliser på svalgang.

· Løpende oppdatering av Ringeklokker og tilgang til garasjeport.

· Brannvern og brannsikring, brannkurs

Styret

April 2025

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Paletten Borettslag
Alle belop i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	6 823 110	6 410 813	7 168 310	6 485 899
Annen driftsinntekt		0	1 000	2 000	0
Nedskrivning IN-gjeld	11	1 387 939	1 365 718	0	0
Sum driftsinntekter		**8 211 049**	**7 777 531**	**7 170 310**	**6 485 899**
Kostnader					
Lønnskostnad	2	319 480	359 366	357 500	336 241
Konsulenttjenester	3	251 980	206 467	220 499	218 999
Kontingenter	4	39 173	39 173	42 000	39 200
Rep og vedlikehold	5	291 395	1 452 916	441 999	307 999
Forsikringer		4 768	4 747	5 000	0
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		172 316	332 454	332 499	278 000
Kabel-TV og telefoni		619 913	603 273	721 299	459 648
Driftskostnader	6	225 114	196 735	207 499	239 000
Leiekostnader		94 258	117 966	117 500	117 500
Kostnader til fellessameier		1 509 517	1 912 320	1 789 500	1 789 500
Andre driftskostnader	7	828 619	762 416	882 818	772 855
Sum driftskostnader		**4 356 533**	**5 987 832**	**5 118 113**	**4 558 942**
Driftsresultat før finansposter		**3 854 517**	**1 789 699**	**2 052 197**	**1 926 957**
Finansielle poster					
Finansinntekt		753	0	0	0
Finanskostnad		1 200 046	1 066 140	1 364 500	1 117 387
Sum finansposter		**-1 199 292**	**-1 066 140**	**-1 364 500**	**-1 117 387**
Årsresultat		**2 655 224**	**723 559**	**687 697**	**809 570**
Overført til annen egenkapital	10	2 655 224	723 559	0	0
Sum disponering		**2 655 224**	**723 559**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Paletten Borettslag
Alle belop i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8, 13	186 849 827	186 849 827
Tomt	8, 13	25 246 878	25 246 878
Sum varige driftsmidler		212 096 705	212 096 705
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		502 332	502 332
Sum finansielle anleggsmidler		502 332	502 332
Sum anleggsmidler		**212 599 037**	**212 599 037**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		237 556	311 999
Kundefordringer		0	56 034
Andre fordringer		248 764	73 600
Sum fordringer		486 320	441 633
Bankinnskudd, kasse o.l.		56 153	354 420
Skattetrekkkonto		0	6 382
Sum omløpsmidler		**542 473**	**802 435**
SUM EIENDELER		**213 141 510**	**213 401 472**

Balanse 31.12.2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	9	9 600	9 600
Annen egenkapital	10	23 885 036	21 229 812
Sum egenkapital		**23 894 636**	**21 239 412**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	11, 13	19 475 280	22 319 572
IN-Gjeld	11, 13	22 717 458	22 255 744
Borettsinnskudd	12, 13	147 009 810	147 009 810
Sum langsiktig gjeld		189 202 548	191 585 126
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		35 031	34 595
Annen kortsiktig gjeld	14	9 295	542 340
Sum kortsiktig gjeld		44 327	576 934
Sum gjeld		**189 246 874**	**192 162 060**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**213 141 510**	**213 401 472**

Paletten Borettslag

Lars Askheim
Styrets leder

Tommy Edvardsen
Styremedlem

Kristin Braastad
Styremedlem

Øyvind Wilfred Edvardsen
Styremedlem

Regnskapsprinsipper

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

Vurdering og klassifisering av balanseposter:
Anleggsmidler omfatter eiendeler bestemt til varig eie eller bruk. Anleggsmidler er vurdert til anskaffelseskost. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Note 1 Felleskostnader

		Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600	Generelle Felleskostnader	2 942 636	2 930 016	2 945 692	2 963 644
3603	Stipulerte renter	374 288	254 148	398 500	374 165
3604	Stipulerte avdrag	103 280	99 840	104 000	105 954
3606	Kabel TV/bredbånd	687 936	521 897	721 299	459 648
3607	Garasje	727 680	576 000	760 320	665 856
3611	Andel renter IN	826 356	771 959	966 000	743 222
3612	Andel avdrag IN	892 638	988 657	940 000	895 410
3621	Eiendomsskatt	268 296	268 296	332 499	278 000
Sum felleskostnader		**6 823 110**	**6 410 813**	**7 168 310**	**6 485 899**

Note 2 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	0	38 000	38 000	10 000
Feriepenger	0	4 957	2 500	1 210
Godtgjørelse til styre- og	280 000	272 000	272 000	279 999
Arbeidsgiveravgift	39 480	43 710	44 000	44 382
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte	0	699	1 000	650
Sum lønnskostnader	**319 480**	**359 366**	**357 500**	**336 241**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Borettslaget har deltidsansatte ved behov. Borettslaget er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 875	5 875	6 500	6 999
Forretningsførerhonorar	187 350	179 544	196 500	197 000
Andre forvaltningstjenester	14 025	17 385	17 499	15 000
Teknisk bistand	44 730	0	0	0
Annen fremmed tjeneste	0	3 663	0	0
Sum konsulenttjenester	**251 980**	**206 467**	**220 499**	**218 999**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	5 573	39 173	42 000	5 600
Kontingent BORI	33 600	0	0	33 600
Sum kontingenter	**39 173**	**39 173**	**42 000**	**39 200**

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	163 782	168 197	200 000	200 000
Vedlikehold VVS	0	14 053	15 500	15 000
Vedlikehold elektro	9 562	14 228	50 000	15 000
Vedlikehold utvendig anlegg	39 587	13 061	13 500	12 000
Vedlikehold garasjer	0	8 615	100 000	0
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	10 000	0
Vedlikehold ventilasjon	28 976	27 240	27 999	30 999
Vedlikehold brannsikring	49 488	2 095	25 000	35 000
Større vedlikehold/påkostninger	0	1 205 427	0	0
Sum vedlikeholdskostnader	**291 395**	**1 452 916**	**441 999**	**307 999**

Note 6 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	71 505	74 137	68 000	90 000
Renholdstjenester	123 230	95 751	111 500	120 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	764	0	0
Gressklipping	30 379	26 083	27 999	29 000
Sum driftskostnader	**225 114**	**196 735**	**207 499**	**239 000**

Note 7 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader garasjer/P-	727 680	576 000	760 320	665 856
Søppeltømming/container	26 087	31 522	29 000	33 000
Lyspærer, sikringer etc	1 093	477	5 000	2 000
Driftskostnader	1 541	0	0	2 000
Verktøy og redskaper	0	6 831	5 000	0
Inventar	0	87 831	0	0
Driftsmateriale	6 104	0	0	0
Nøkler, låser og skilt	27 541	8 001	20 000	23 000
Annet driftsmateriale	0	0	5 000	6 999
Lisenser/software	19 963	23 480	26 499	21 000
Kostnader tillitsvalgte	0	5 083	5 000	0
Generalforsamling/årsmøte	5 278	2 457	15 000	6 000
Velferdskostnader	5 566	2 216	5 000	5 000
Annen kontorkostnad	0	12 016	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	1 768	500	0	2 000
Øredifferanser	-1	0	0	0
Bank og kortgebyrer	6 000	6 000	6 999	6 000
Sum andre driftskostnader	**828 619**	**762 416**	**882 818**	**772 855**

Note 8 Anleggsmidler

	Bygning	Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	186 849 826	25 246 878
Anskaffelseskost pr.31.12	186 849 826	25 246 878
Bokført verdi pr.31.12	186 849 826	25 246 878
Anskaffelsesår	2005	2005

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

Note 9 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 9 600 fordelt på 96 à kr. 100.

Note 10 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	21 229 812	20 506 253
Tilført til/fra EK fra årets resultat	2 655 224	723 559
Sum opptjent egenkapital 31.12	23 885 036	21 229 812
Annen egenkapital 31.12	23 885 036	21 229 812

Note 11 Pantelån

HANDELSBANKEN		
Renter 31.12.24: 5,60%, løpetid 28 år		
Opprinnelig 2023	6 650 000	
Nedbetalt tidligere	68 139	
Nedbetalt i år	102 001	
Lånesaldo 31.12		6 479 860
Beregnet innfrielsesdato: 31.07.2051		
HANDELSBANKEN (IN-Lån)		
Renter 31.12.24: 5,60%, løpetid 23 år		
Opprinnelig 2012	67 000 000	
Nedbetalt tidligere	51 262 290	
Nedbetalt i år	892 638	
Innbetalt IN i år	1 849 653	
Lånesaldo 31.12		12 995 419
Beregnet innfrielsesdato: 28.12.2035		
Sum langsiktig gjeld		**19 475 280**

Det er inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN).
Dette innebærer at den enkelte andelseier gis anledning til å foreta innbetaling på sin beregnede andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetaling gir andelseier reduksjon i fremtidige innkrevde felleskostnader, ved at både avdrags- og rentedelen blir redusert. Andelseier vil ved IN få inntrederett i långivers krav mot borettslaget med tilhørende pantesikkerhet. Andelseier gis sideordnet prioritet med det til enhver tid utestående beløp på angjeldende lån.
IN er behandlet etter gjeldsmetoden. Overfor den enkelte andelseier beregnes andel restansvar IN som et forholdstall mellom samlede innbetalinger og gjenværende fellesgjeld.

Note 12 Borettsinnskudd

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

Note 13 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	189 202 548	191 585 126
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	212 096 705	212 096 705
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	222 285 000	222 285 000

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 14 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Forskuddstrekk	0	6 382
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	2 433
Påløpt arbeidsgiveravgift på	0	699
Skyldig feriepenger	0	4 957
Påløpt rente	7 059	7 006
Andre påløpte kostnader	2 236	108 544
Avsatte påløpte kostnader	0	412 320
Sum annen kortsiktig gjeld	**9 295**	**542 340**

Andre påløpte kostnader gjelder strømfaktura for desember 2024 og blomster julen 2024, med forfall i januar 2025.

Note 15 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**225 501**	**982 569**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	2 655 224	723 559
Opptak langsiktige lån	0	6 650 000
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-994 639	-6 764 910
Nedskriving IN-gjeld	-1 387 939	-1 365 718
B. Årets endring i disponible midler	272 646	-757 068
C. Disponible midler 31.12	**498 147**	**225 501**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	542 473	802 435
- Kortsiktig gjeld	44 327	576 934
= Disponible midler 31.12	**498 147**	**225 501**

450 2024 Årsoppgjørspakke.pdf

Navn	Dato
Bråstad, Kristin	**2025-03-19**

Identifikasjon

bankID Bråstad, Kristin

Navn	Dato
Edvardsen, Tommy	**2025-03-19**

Identifikasjon

bankID Edvardsen, Tommy

Navn	Dato
Askheim, Lars	**2025-04-01**

Identifikasjon

bankID Askheim, Lars

Navn	Dato
Edvardsen, Øyvind Wilfred	**2025-03-27**

Identifikasjon

bankID Edvardsen, Øyvind Wilfred

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

SLM
STATSAUTORISERTE
REVISORER

Til generalforsamlingen i Paletten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Paletten Borettslag som viser et overskudd på NOK 2 655 224. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av
SIGNICAT
02.04.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 2. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 02.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

Dato og tid *(UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)*

02.04.2025 16:13:19

Signaturmetode

Norwegian Buypass

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

VALGKOMITEENS INNSTILLING TIL GENERALFORSAMLINGEN I PALETTEN BORETTSLAG 24.04.2025

1. Valgkomiteens innstilling til tillitsvalgte

a) Styremedlemmer

Vi skal i år velge ett styremedlem. Styreleder Lars Askheim og styremedlemmer Tommy Edvardsen og Øyvind Edvardsen har 1 år igjen av sitt verv.

Forslag til representanter til styret i Paletten

Styreleder:	Lars Askheim	(225)	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Tommy Edvardsen	(412)	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Kristin Braastad	(207)	Gjenvalg
Styremedlem:	Øyvind Edvardsen	(519)	Valgt for 2 år i 2024

b) Vararepresentanter

Vi skal i år velge ett varamedlem til styret. Guri Engløkk ønsker ikke gjenvalg. Varamedlem Martin Halvorsen har 1 år igjen av sitt verv.

Forslag til vararepresentanter til styre i Paletten

Varamedlem:	Martin Halvorsen	(211)	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Hilde Krogstad	(416)	Ny

c) Valgkomité

Svein Olaf Eikrem og Rune Gulbrandsen har et ønske om å fortsette sine verv i valgkomiteen.

Valgkomite:	Svein Olaf Eikrem	(210)	Gjenvalg
Valgkomite:	Rune Gulbrandsen	(318)	Gjenvalg

Styreleder, styremedlemmer, vararepresentanter og medlemmer i valgkomiteen velges for 2 år med mindre annet er foreslått.

2. Representanter til Generalforsamlingen i BORI

Valgkomiteen foreslår at Paletten representeres av Styrets leder samt ett styremedlem som styret selv utpeker. Styrets 2 andre medlemmer foreslås som vararepresentanter.

3. Styrets honorar

Valgkomiteen foreslår at styrets honorar økes fra kr 280 000,- til kr 285 000,-

Valgkomiteen Paletten Borettslag, Lillestrøm 21.03.2024

Svein Olaf Eikrem (210)

Rune Gulbrandsen (318)

INNSENDTE FORSLAG TIL GENERALFORSAMLINGEN I PALETTEN BORETSLAG 2025

1. **Ønske om bevegelse sensor i alle 3 trappeganger for lys.**

   Tanken er å sikre nok lys for alle som benytter trappegang. Det er også viktig å tenke på mange ser dårligere ved dårlig lys og det er lett å glemme å trykke på bryteren.

   Viktig å unngå at noen beboere faller i trappegang på vei ned eller opp

Forslagsstiller Kjell Harjar – Leilighet 305

Styrets vurdering av forslaget.

Styret har sjekket dette tidligere, og det er estimert ca 70 000,- i kostnad pr. trappeløp. Det er lysbrytere ved alle dører inn i trappegangene, Styret mener derfor at kostnaden ved dette forslaget er for høy i forhold til nytten.

2. **Freshe opp inngangspartiene litt. Male og eventuelt montere spiler på vegg**

   Se vedlagt bilder fra et annet borettslag for inspirasjon.



Forslagsstiller Einar Bjørnstad – Leilighet 409

Styrets vurdering av forslaget.

Bygget vårt er snart 20 år, og Styret ser at det kan gjøre seg godt med en oppfriskning av inngangspartiene. Vi mener allikevel at dette bør vente til vi har en full oversikt over kostnaden ved vedlikehold av svalgang og søylene i atriet. Vi står ovenfor en stor investering som vi ennå ikke vet omfanget av.

Styret mener derfor at ikke «ikke nødvendig» vedlikehold bør kan utsettes.

Resultatregnskap 2024

Sameiet Palettenkvartalet
Alle belop i NOK

Garasje

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	1 162 154	921 840	1 223 400	1 000 000
Annen driftsinntekt	2	242 907	27 716	0	0
Sum driftsinntekter		**1 405 061**	**949 556**	**1 223 400**	**1 000 000**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	83 795	85 976	113 899	87 681
Konsulenttjenester	4	35 022	16 503	20 499	122 531
Rep og vedlikehold	5	160 433	316 294	421 996	125 999
Forsikringer		69 608	63 552	67 000	76 200
Energi og fyring	6	227 604	196 542	377 499	251 000
Driftskostnader	7	12 475	18 377	16 500	12 999
Leiekostnader		68 528	69 790	73 500	72 000
Andre driftskostnader	8	65 341	7 739	132 497	19 062
Driftskostnader kjøretøy/maskiner		31 095	0	0	39 999
Sum driftskostnader		**753 901**	**774 773**	**1 223 390**	**807 471**
Driftsresultat før finansposter		**651 160**	**174 783**	**10**	**192 529**
Finansielle poster					
Finanskostnad		157	217	0	0
Sum finansposter		**-157**	**-217**	**0**	**0**
Årsresultat		**651 004**	**174 566**	**10**	**192 529**
Overført til annen egenkapital		651 004	174 566	0	0
Sum disponering		**651 004**	**174 566**	**0**	**0**

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Garasje	1 162 154	921 840	1 223 400	1 000 000
Sum felleskostnader	**1 162 154**	**921 840**	**1 223 400**	**1 000 000**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	0	15 716	0	0
El bil/ladeanlegg	242 907	12 000	0	0
Sum andre driftsinntekter	**242 907**	**27 716**	**0**	**0**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lønn til ansatte	42 000	42 828	65 000	45 000
Feriepenger	5 040	6 124	7 800	5 445
Godtgjørelse til styre- og	26 400	26 400	27 000	26 400
Arbeidsgiveravgift	9 644	9 761	12 999	10 068
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte	711	864	1 100	768
Sum lønnskostnader	**83 795**	**85 976**	**113 899**	**87 681**

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	1 334	1 320	1 500	2 000
Forretningsførerhonorar	14 820	13 570	15 000	15 531
Andre forvaltningstjenester	493	1 613	3 999	5 000
Juridisk bistand	18 375	0	0	100 000
Sum konsulenttjenester	**35 022**	**16 503**	**20 499**	**122 531**

Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	155	29 299	189 999	999
Vedlikehold VVS	41 331	5 423	6 000	6 000
Vedlikehold elektro	0	151 333	63 000	50 000
Vedlikehold utvendig anlegg	0	7 665	8 499	5 000
Vedlikehold garasjer	49 642	79 173	83 000	3 000
Andre vedlikeholdskostnader	0	0	30 999	0
Vedlikehold ventilasjon	23 818	9 861	5 000	11 000
Vedlikehold brannsikring	45 487	33 540	35 499	50 000
Sum vedlikeholdskostnader	**160 433**	**316 294**	**421 996**	**125 999**

Note 6 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	204 528	142 879	137 499	251 000
Strøm til elbil ladeanlegg	23 076	53 662	0	0
Annet brensel	0	0	240 000	0
Sum energi og fyring	**227 604**	**196 542**	**377 499**	**251 000**

Note 7 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	12 294	10 572	10 500	12 000
Renholdstjenester	0	7 805	6 000	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	181	0	0	999
Sum driftskostnader	**12 475**	**18 377**	**16 500**	**12 999**

Note 8 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader lokaler	1 737	0	0	0
Driftskostnader garasjer/P-	0	4 276	30 000	0
Søppeltømming/container	0	719	0	0
Lyspærer, sikringer etc	410	0	0	0
Verktøy og redskaper	60 200	1 754	0	0
Inventar	0	0	0	15 000
Nøkler, låser og skilt	692	0	0	999
Annet driftsmateriale	1 233	0	99 999	0
Lisenser/software	805	726	999	2 799
Generalforsamling/årsmøte	0	0	999	0
Bank og kortgebyrer	264	264	500	264
Sum andre driftskostnader	**65 341**	**7 739**	**132 497**	**19 062**

PROTOKOLL

Fra ordinær generalforsamling i Paletten Borettslag avholdt 24.04.2025 kl 18:00, sted Odeon Kino Lillestrøm.

Tilstede fra styret: Lars Askheim, Kristin Braastad, Tommy Edvardsen og Øyvind Wilfred Edvardsen

SAKER SOM BLE BEHANDLET:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder

Forslag til møteleder: Lars Askheim

Vedtak: Godkjent

B) Opptak av navnefortegnelse

Antall fremmøtte med stemmerett: 31 Antall fremlagt fullmakter: 1
Antall totale stemmer: 32

C) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen

Jan Åsgeir Staldvik er valgt til sekretær.
Sverre Hollie og Hilde Krogstad signerer protokoll med møteleder.

Vedtak: Godkjent

D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

Det ble foreslått å godkjenne den måte generalforsamlingen var innkalt på og erklære denne for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

2. ÅRSMELDING FOR 2024

Årsmeldingen ble tatt til orientering.

3. ÅRSOPPGJØRET FOR 2024

A) Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak: Godkjent

B) Anvendelse av årsresultatet.
Styret foreslår at årsresultatet tillegges opptjent egenkapital.

Vedtak: Godkjent

4. GODTGJØRELSER TIL TILLITSVALGTE

Forslag til styrehonorar er presentert i valgkomiteens innstilling.
Forslaget presenteres til: kr 285 000,-. Beløpet fordeles internt av styret.

Vedtak: Styrehonorar på kr 285 000,- godkjent

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Forslag om bevegelsessensor i alle 3 trappeganger for lys.

Vedtak: Forslaget ble nedstemt

B) Forslag om å freshe opp inngangspartiet; Male og eventuelt montere spiler på vegg.

Vedtak: Forslaget ble nedstemt

6. ORIENTERING RESULTAT SAMEIET PALETTENKVARTALET AVDELING GARASJE

Alle var positive til inkluderingen av regnskapet som orientering.
Ønske om å videreføre dette til neste årsmøtet tatt til etterretning.

Resultatregnskapet til garasjen ble tatt til orientering.

7. VALG AV TILLITSVALGTE

A) Valg av 1 styremedlemmer for 2 år

Valgt ble: Kristin Braastad

B) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år

Valgt ble: Hilde Krogstad

C) Valg av valgkomité for 2 år

Valgt ble: Svein Olaf Eikrem og Rune Gulbrandsen

D) Valg av 2 delegater og 2 varadelegater til BORIs generalforsamling

DELEGATER
Valgt ble: styrets leder Lars Askheim og ett styremedlem (velges av styret)

VARADELEGATER
Valgt ble: 2 styremedlemmer (velges av styret)

Etter årsmøtet har styret følgende sammensetning:

Styreleder:	Lars Askheim	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Tommy Edvardsen	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Øyvind Edvardsen	Valgt for 2 år i 2024
Styremedlem:	Kristin Braastad	Valgt for 2 år i 2025
Varamedlem:	Martin Halvorsen	Valgt for 2 år i 2024
Varamedlem:	Hilde Krogstad	Valgt for 2 år i 2025

450 Protokoll Årsmøte 2025.pdf

Navn	Dato
Krogstad, Hilde	**2025-04-25**

Identifikasjon

bankID Krogstad, Hilde

Navn	Dato
Hollie, Sverre Jacob	**2025-04-25**

Identifikasjon

bankID Hollie, Sverre Jacob

Navn	Dato
Askheim, Lars	**2025-05-06**

Identifikasjon

bankID Askheim, Lars

styret.com This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

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

Generert 01.12.25
Vår ref.: 450 / 507
Meglers ref.: 24251007

Boligopplysninger

Andel	507	**Bolignr**	H0609
Boligselskap	450 Paletten Borettslag	**Etasje**	6.etg
Adresse	STORGATA 33, 2000 LILLESTRØM	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Stig Lauby	**Bygningstype**	Lavblokk

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

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering. Selskapet er medlem av sikringsordningen. Restanse pr 01.12.25: kr 4 142,00 (Med forbehold om feil.) Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	**2025-12**	**2026-01**	**2026-02**	**2026-03**	**2026-04**	**2026-05**
Felleskostnader	2 724	2 724	2 724	2 724	2 724	2 724
Garasje	578	578	578	578	578	578
Kabel- TV/Bredbånd	399	399	399	399	399	399
Stipulerte avdrag	97	97	97	97	97	97
Stipulerte rentekostnader	344	344	344	344	344	344
Total	4 142	4 142	4 142	4 142	4 142	4 142

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	**Term**	**Tot Restgjeld**	**Andel saldo**	**Løpetid**
HANDELSBANKEN 5,10% Annuitetslån, Info pr 25.11.25	12	6 379 399	70 372	31.05.23 - 25.07.51

Selskapets totale gjeld

Bank	**Term**	**Restgjeld**	**Løpetid**
HANDELSBANKEN - 5,35% Annuitetslån (IN), Info pr 30.09.25 Siste renteendring - 5,10%, fra 22.10.25	4	11 983 101	28.12.12 - 31.12.35
HANDELSBANKEN - 5,10% Annuitetslån, Info pr 25.11.25	12	6 379 399	31.05.23 - 25.07.51

Selskap og eiendom

Selskap 450 Paletten Borettslag (orgnr. 981925203)

Antall enheter	96
Styrets e-post	post@palettenbrl.no
Styreleder	Lars Askheim (41552010)
Forsikring	If Skadeforsikring (Polise SP2095645)
Festet tomt	Nei
Gnr/Bnr	81/252
Dyrehold	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
Forkjøpsrett	1 - Intern forkjøpsrett (Forkjøpsrett i samme borettslag/sameie) 2 - BORI Forkjøpsrett (Forkjøpsrett med ansiennitet som medlem i BORI.)
Styregodkjenning	

Skattemelding 2024

Gjeld	kr 71 481,00	**Andre inntekter**	kr 27,00
Formue	kr 11 239,00	**Utgifter**	kr 4 161,00

Merknader

1 parkeringsplass følger boligen, ekstra plasser faktureres fra Sameiet Palettenkvartalet

Messanin regnes som egen etasje pga rømningsvei osv. Dette innebærer at leiligheter som egentlig ligger i 2 etg, f.eks enhet 201 nå blir registrert i 3 etg.

P.plass nr 18 i Sameiet 852 avd 3 - tilknyttet enheten P.plass nr 21 -82 og 138 ekstra - faktureres fra sameiet

Borettslaget har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Innkrevde à kontobeløp til betjening av fellesgjelden avregnes i ettertid mot reelle lånekostnader. Ved eierskifte kan det dermed komme et avregningskrav i ettertid. Andelseiere kan innbetale hele eller deler (minimum kr 50.000,-) av andel fellesgjeld 4 ganger pr. år - pr. 30/3, 30/6, 30/9 og 30/12 med virkning på felleskostnadene fra påfølgende måned. OBS Særskilt avtale må inngås med borettslaget v/BORI før eventuell nedbetaling finner sted.

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Midlertidig brukstillatelse
Etter plan- og bygningsloven § 99
Gjelder boenheter i del B,
36 leiligheter: nr: 201-210, 301-310, 401-410, 502-507.

Saksmappe (j.nr)
2004/2089

Tiltakshaver (navn og adresse)

Fagerstad Utvikling AS
Fr Nansens pl 7
0160 OSLO

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nytt bygg – bolig- og næringsformål
Storgata 33, Brøtergata 4B

Spesifikasjon

Gnr: 81		Bnr: 259	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m^2		$BRA_{(hoveddel)}$: m^2	$BRA_{(tilleggsdel)}$: m^2	BRA: 20792m^2
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
PS 01/078	31.05.01	Estetikk		NCC Construction AS, 31.03.05
DS 01/394	15.06.01	Ramme- og rivetillatelse		
DS 03/760	21.11.03	Reviderte tegninger rammetillatelse		
DS 04/60	18.05.04	Igangsettingstillatelse del 5, komplettering bygningsmessige arbeider		Frist for ferdigstillelse / Dato 01.09.05

Vilkår / Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning datert 01.04.05, fra Sandbæks Arkitekter As.
- Før leiligheter tas i bruk må brannsikker rømningsvei/trappetårn etableres. Midlertidig trapp/rømningsvei skal fjernes så snart permanent adkomst-/rømningsvei er ferdigstilt for bruk.
- Det må etableres sikre, merkede rømningsveier og sikre, fysiske avgrensninger i forhold til byggeplassområdet før innflytting.
- Sprinkleranlegg, brannalarmanlegg og nødlysanlegg i hele kjelleretasje skal være ferdigstilt før innflytting.
- Brannbeskyttelse av stål og branntetting skal ferdigstilles før arealer benyttes.
- Heis(er) er ikke ferdigstilt. Før driftstillatelse kan gis må sluttkontroll fra heiskontroll foreligge.

Byggesaksavdelingen- 08.04.2005

Lars Skansbo
overarkitekt / saksbeh..

Kopi til

Ansvarlig søker	Sandbæks arkitekter AS	Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Kommunalteknisk avd.	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
Gjelder boenheter i del C,
43 leiligheter nr: 206-217, 306-316, 406-416, 505-513.

Saksmappe (j.nr)
2004/2089

Tiltakshaver (navn og adresse)

Fagerstad Utvikling AS
Fr Nansens pl 7
0160 OSLO

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nytt bygg – bolig- og næringsformål
Storgata 33

Spesifikasjon

Gnr: 81		Bnr: 259	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m^2		$BRA_{(hoveddel):}$ m^2	$BRA_{(tilleggsdel):}$ m^2	BRA: 20792m^2
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
PS 01/078	31.05.01	Estetikk		NCC Construction AS,
DS 01/394	15.06.01	Ramme- og rivetillatelse		02.05.05
DS 03/760	21.11.03	Revidert tegninger rammetillatelse		
DS 04/60	18.05.04	Igangsettingstillatelse del 5		
	21.04.05	Driftstillatelse personheis bygg C		Frist for ferdigstillelse / Dato
				01.09.05

Vilkår / Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning datert 2.5.05, fra Sandbæks arkitekter AS.
- Fortauer og deler av gategrunn skal ferdigstilles. Detaljerte utomhusplaner for fortau, gategrunn og ledningsnett som utbygger har ansvar for gjennom rekkefølgebestemmelser (jf. reguleringsbestemmelser §§ 7 og 8) og inngåtte avtaler (byggeplaner for veg, vann og avløp) må innsendes omgående, frist 25.5.05..
- Innvendige snekkerarbeider er ikke ferdigstilt.
- Før leiligheter tas i bruk må nødvendige rømningsveger og sikre fysiske avgrensninger i forhold til byggeplassområdet være på plass.

Byggesaksavdelingen- 12.05.2005

Lars Skansbo

Lars Skansbo
overarkitekt / saksbeh..

Kopi til

Ansvarlig søker	Sandbæks arkitekter AS	Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Kommunalteknisk avd.	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
Gjelder 1 boenhet i del B, leilighet nr 508

Saksmappe (j.nr)
2004/2089

Tiltakshaver (navn og adresse)

Fagerstad Utvikling AS
Fr Nansens pl 7
0160 OSLO

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nytt bygg – bolig- og næringsformål
Storgata 33

Spesifikasjon

Gnr: 81		Bnr: 259	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m²		BRA(hoveddel): m²	BRA(tilleggsdel): m²	BRA: 20792m²
Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak		Kontrollerklæring / Dato
PS 01/078	31.05.01	Estetikk		NCC Construction AS,
DS 01/394	15.06.01	Ramme- og rivetillatelse		26.05.05.
DS 03/760	21.11.03	Reviderte tegninger rammetillatelse		
DS 04/60	18.05.04	Igangsettingstillatelse del 5, komplettering bygningsmessige arbeider		Frist for ferdigstillelse / Dato 01.09.05

Vilkår / Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæring og i henhold til anmodning datert 30.05.05, fra Sandbæks Arkitekter AS.
- Midlertidig trapp/rømningsvei skal fjernes så snart permanent adkomst-/rømningsvei er ferdigstilt for bruk.
- Det må etableres sikre, merkede rømningsveier og sikre, fysiske avgrensninger i forhold til byggeplassområdet før innflytting.
- Sprinkleranlegg, brannalarmanlegg og nødlysanlegg i hele kjelleretasje skal være ferdigstilt før innflytting.
- Brannbeskyttelse av stål og branntetting skal ferdigstilles før arealer benyttes.
- Heis(er) er ikke ferdigstilt. Før driftstillatelse til heis kan gis må sluttkontroll fra heiskontroll foreligge.
- Snekkerarbeider er ikke ferdigstilt.
- Forholdet med ferdigstillelse av takoppbygg og takutstikk til leilighet er ikke endelig avklart.

Byggesaksavdelingen- 30.05.2005

_____

Lars Skansbo
overarkitekt / saksbeh..

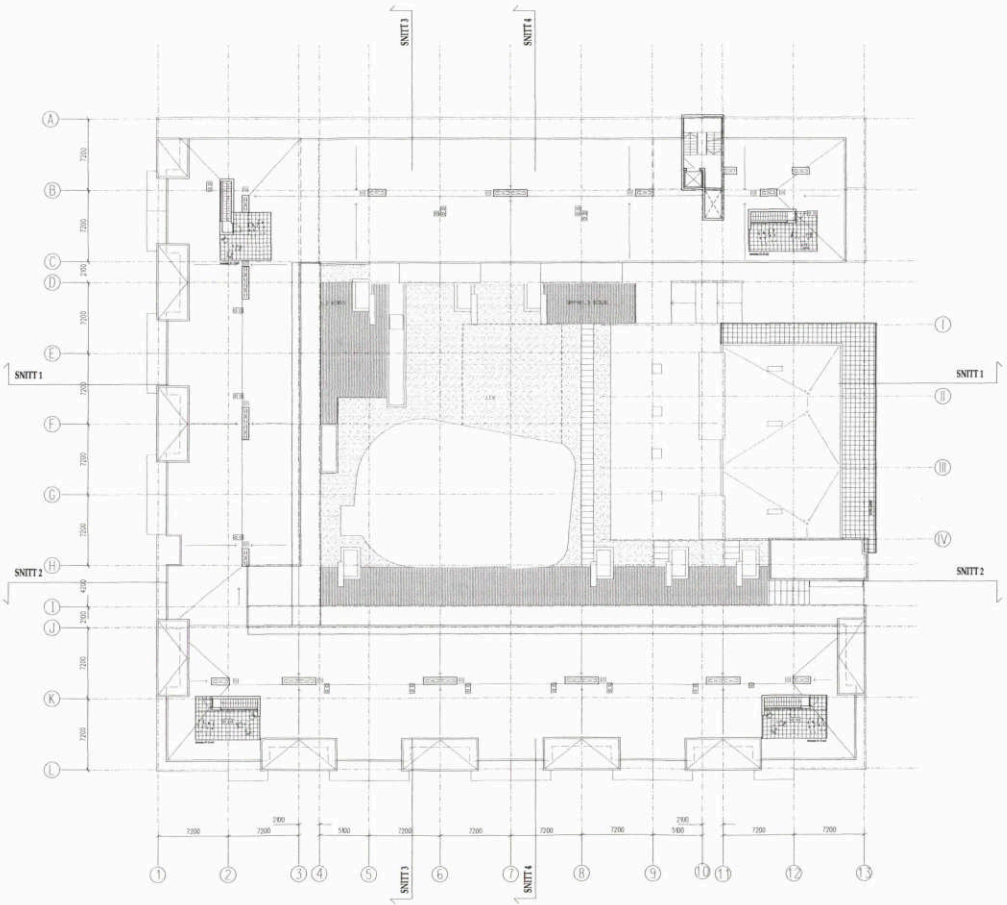
Kopi til

Ansvarlig søker	Sandbæks arkitekter AS	Arbeidersamfunnets plass 1, 0181 OSLO
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Kommunalteknisk avd.	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

VEDLEGG D 08.

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
17. OKT. 2003
Bilag nr.
Sak. nr.

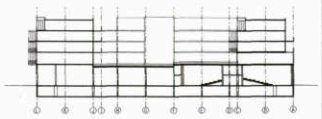
NEDFOTOGRAFERT TEGNING
MÅLESTOKK: 1:400
Dato: 17/10-03 Sign.:



Rettelser	Dato	Sign.	Kont.	Indeks
REVIDERT RAMMESØKNAD	15.10.03			D
REVIDERT RAMMESØKNAD	02.04.01			C
REVIDERT RAMMESØKNAD	21.10.00			B
REVIDERT RAMMESØKNAD	31.05.00			A
RAMMESØKNAD TRINN 1.	04.06.99			

Tekst: TAKPLAN | Tegn.nr.: A.10-06 | Indeks: D

Vignett



Prosjekt: 311130 PARKALLEEN LILLESTRØM

Byggherre: FagerStad Utvikling AS

Totalentreprise ved: NCC

Romerike Boligbyggelag

Firma

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	AP/	EH/	405

Tekst: TAKPLAN | Tegn.nr.: A.10-06 | Indeks: D

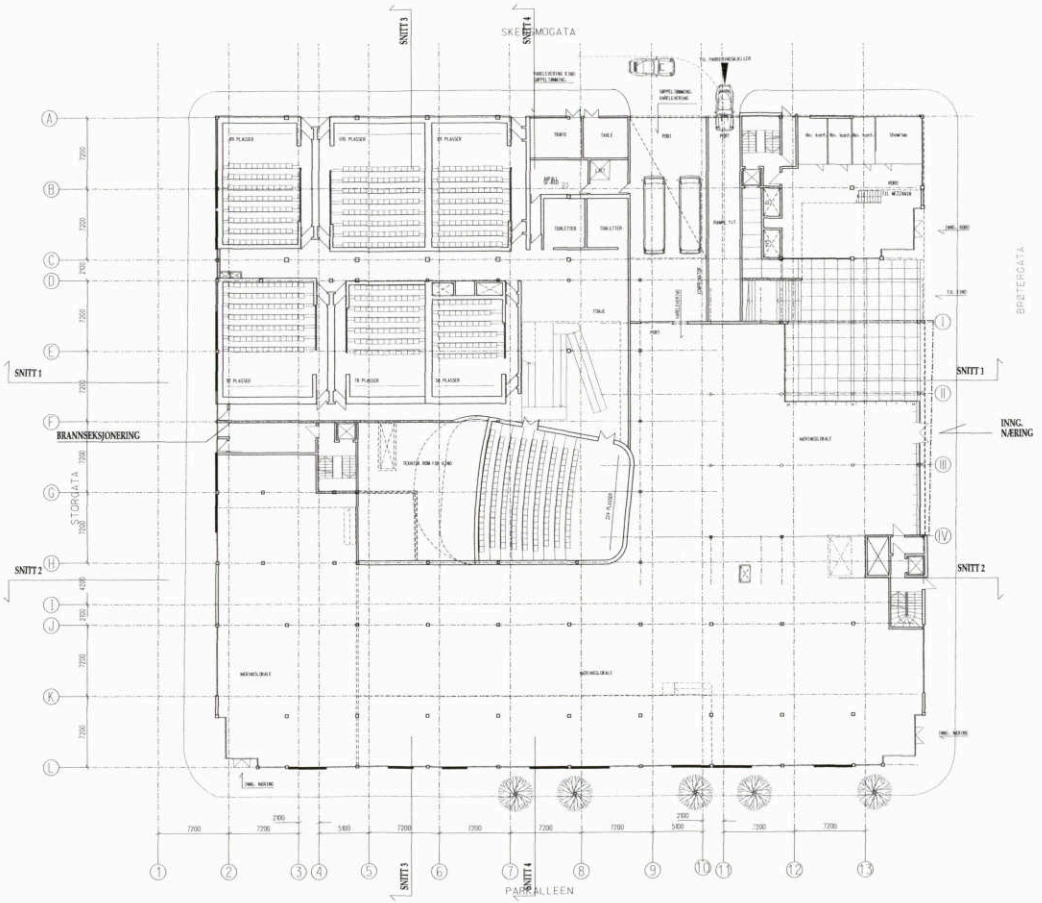
VEDLEGG D 02.

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
17. OKT. 2003
Bilag nr.
Sak. nr.

NEDFOTOGRAFERT TEGNING

MÅLESTOKK: 1:400

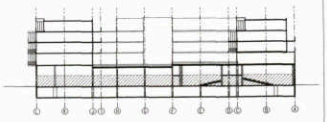
Dato: 17/10-03 Sign.:



REVIDERT RAMME SØKNAD	15.10.03			D
REVIDERT RAMME SØKNAD	02.04.01			C
REVIDERT RAMME SØKNAD	20.10.00			B
REVIDERT RAMME SØKNAD	31.05.00			A
RAMME SØKNAD 1000m 1	04.06.99			
Rettelser	Dato	Sign.	Kont.	Indeks

Tekst	Tegn.nr.	Indeks
PLAN 1-ETG.	A.10-01	D

Vignett



Prosjekt: 311130 PARKALLEEN LILLESTRØM

Byggherre: FagerStad Utvikling AS

Totalentreprise ved: NCC / Romerike Boligbyggelag

Firma: LUND HAGEM ARKITEKTER AS

Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	AP/	EH/	405

Tekst	Tegn.nr.	Indeks
PLAN 1-ETG.	A.10-01	D

...\plot\A-10-01-071003.dgn 17.10.2003 10:00:03

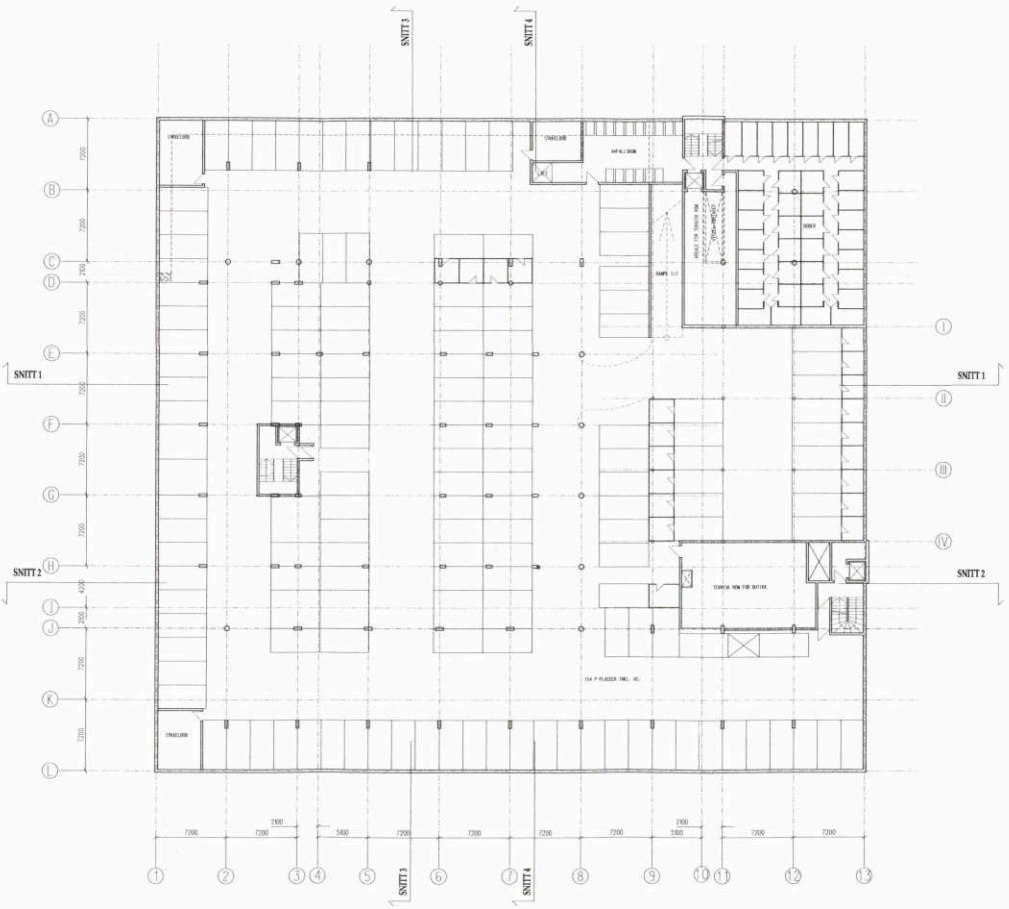
VEDLEGG D 01.

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
17. OKT. 2003
Bilag nr.
Sak. nr.

NEDFOTOGRAFERT TEGNING

MÅLESTOKK: 1:400

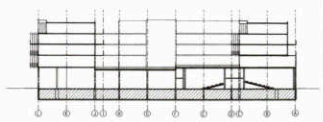
Dato: 17/10-03 Sign.:



REVIDERT RAMMESØKNAD	15.10.03			C
REVIDERT RAMMESØKNAD	02.04.01			B
REVIDERT RAMMESØKNAD	21.05.00			A
RAMMESØKNAD TRINN 1	04.06.99			
Rettelser	Dato	Sign.	Kont.	Indeks

Tekst	Tegn.nr.	Indeks
PLAN KJ-ETG.	A.10-00	C

Vignett



Prosjekt: 311130 PARKALLEEN LILLESTRØM

Byggherre: FagerStad Utvikling AS

Totalentreprise ved: NCC

Romerike Boligbyggelag

Firma: LUND HAGEM ARKITEKTER AS

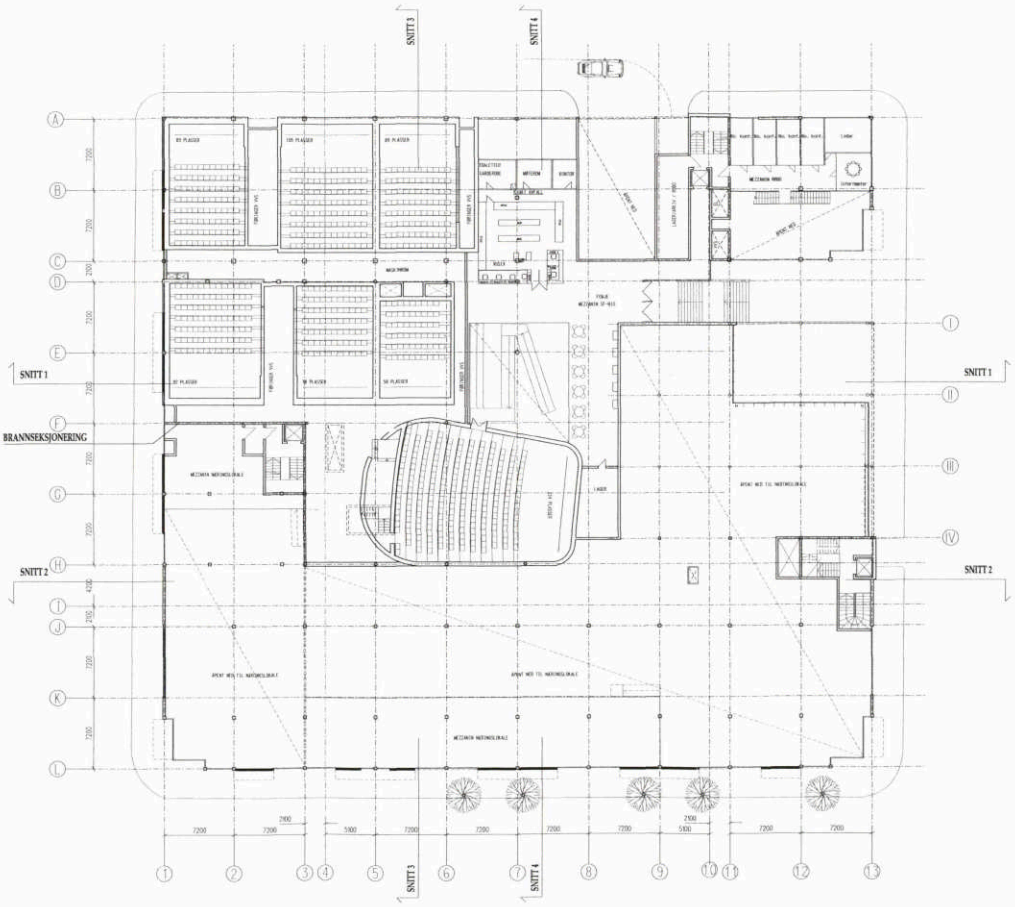
Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	AP/	EH/	405

Tekst	Tegn.nr.	Indeks
PLAN KJ-ETG.	A.10-00	C

VEDLEGG D 03.

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
17. OKT. 2003
Bilag nr.
Sak. nr.

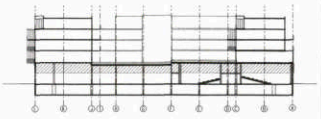
NEDFOTOGRAFERT TEGNING
MÅLESTOKK: 1:400
Dato: 17/10-03 Sign.:



Rettelser	Dato	Sign.	Kont.	Indeks
RETTET RAMME SØKNAD	15.10.03			D
RETTET RAMME SØKNAD	02.04.01			C
RETTET RAMME SØKNAD	29.10.00			B
RETTET RAMME SØKNAD	03.05.00			A
RAMME SØKNAD 1PINN 1	04.06.99			

Tekst	Tegn.nr.	Indeks
PLAN 1-ETG.MEZZANIN	A.10-01/M	D

Vignett



Prosjekt: 311130 PARKALLEEN LILLESTRØM

Byggherre: FagerStad Utvikling AS

Totalentreprise ved: NCC / Romerike Boligbyggelag

Firma: LUND HAGEM ARKITEKTER AS

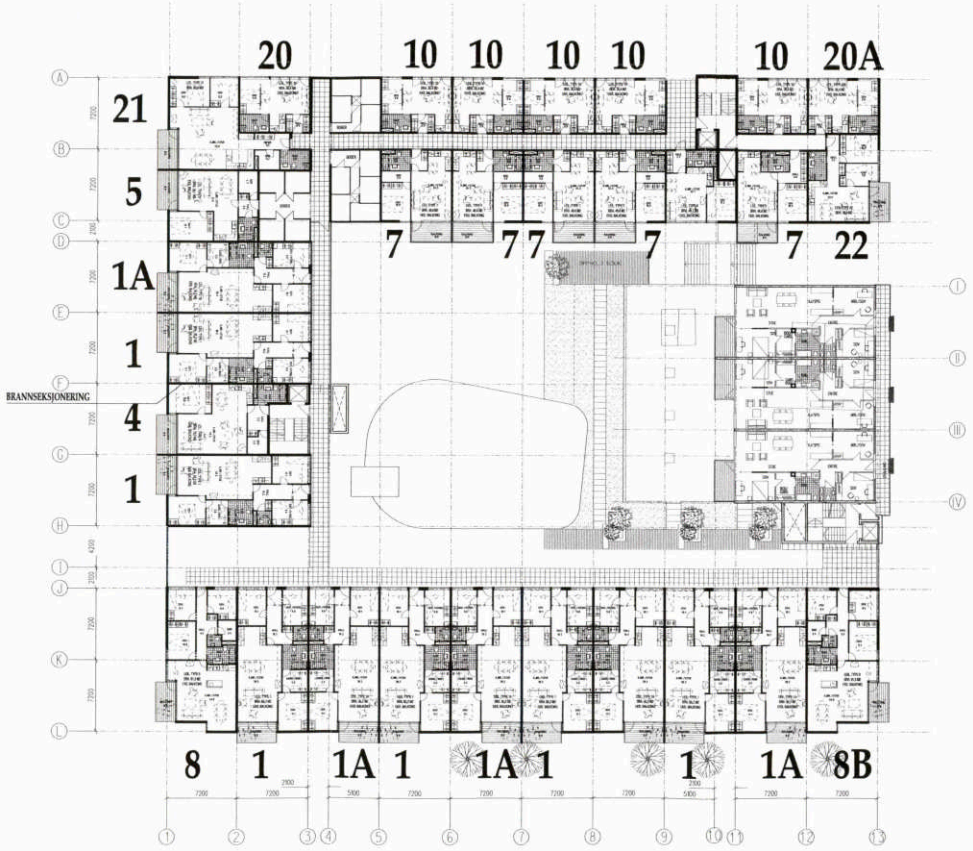
Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	AP/	EH/	405

Tekst	Tegn.nr.	Indeks
PLAN 1-ETG.MEZZANIN	A.10-01/M	D

VEDLEGG D 04.

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
17. OKT. 2003
Bilag nr.
Sak. nr.

NEDFOTOGRAFERT TEGNING
MÅLESTOKK: 1:400
Dato: 17/10-03 Sign.: Strandlund



Retteser	Dato	Sign.	Kont.	Indeks
REVIDERT RAMMESØKNAD	15.10.03			D
REVIDERT RAMMESØKNAD	02.04.01			C
REVIDERT RAMMESØKNAD	20.10.00			B
REVIDERT RAMMESØKNAD	31.05.00			A
RAMMESØKNAD TRINN 1	04.06.99			

Tekst: PLAN 2-ETG. | Tegn.nr.: A.10-02 | Indeks: D

Vignett

Prosjekt: 311130 PARKALLEEN LILLESTRØM

Byggherre: FagerStad Utvikling AS

Totalentreprise ved: NCC / Romerike Boligbyggelag

Firma: LUND HAGEM ARKITEKTER AS

Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	AP/	EH/	405

Tekst: PLAN 2-ETG. | Tegn.nr.: A.10-02 | Indeks: D

VEDLEGG D 05.

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
17. OKT. 2003
Bilag nr.
Sak. nr.

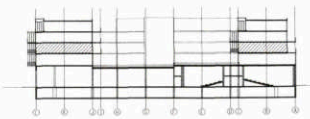
NEDFOTOGRAFERT
TEGNING
MÅLESTOKK: 1:400
Dato: 17/10-03 Sign.: Strandlund



Rettelser	Dato	Sign.	Kont.	Indeks
REVIDERT RAMMESØKNAD	15.10.03			D
REVIDERT RAMMESØKNAD	02.04.01			C
REVIDERT RAMMESØKNAD	20.10.00			B
REVIDERT RAMMESØKNAD	31.05.00			A
RAMMESØKNAD TRINN 1	04.06.99			

Tekst	Tegn.nr.	Indeks
PLAN 3-ETG.	A.10-03	D

Vignett



Prosjekt: 311130 PARKALLEEN LILLESTRØM

Byggherre: FagerStad Utvikling AS

Totalentreprise ved: NCC / Romerike Boligbyggelag

Firma: LUND HAGEM ARKITEKTER AS

Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	APJ	EHV	405

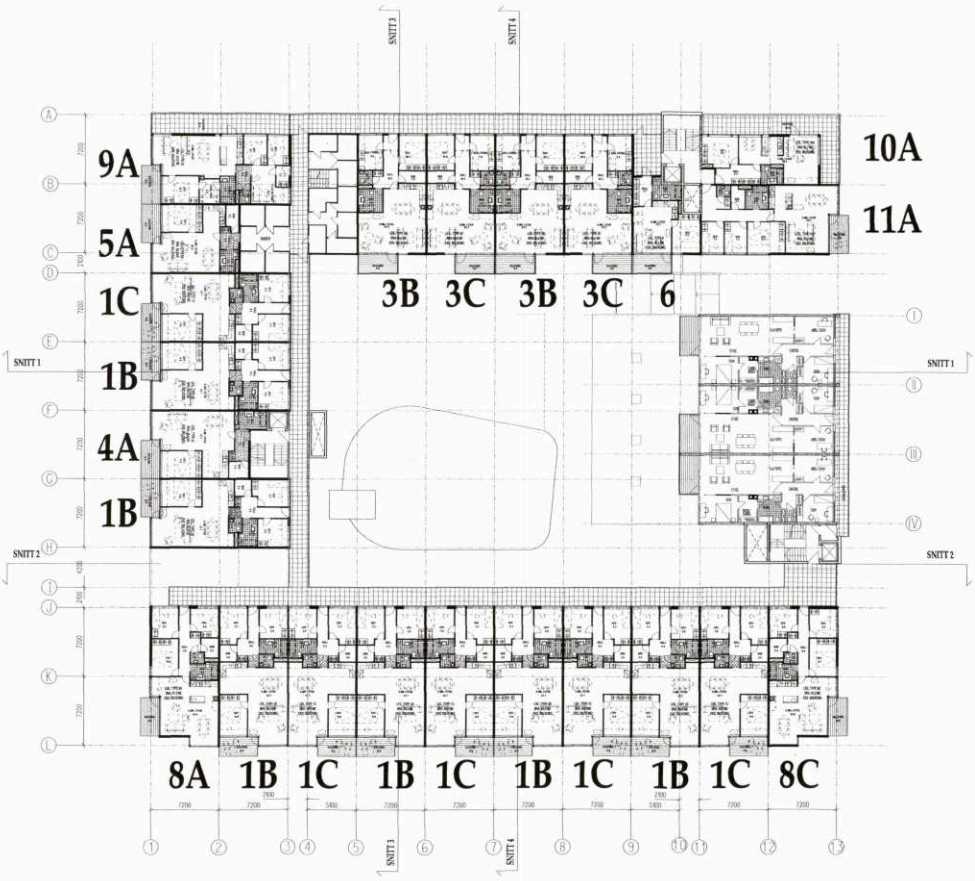
Tekst	Tegn.nr.	Indeks
PLAN 3-ETG.	A.10-03	D

VEDLEGG D 06.

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
17. OKT. 2003
Bilag nr.
Sak. nr.

4-ETG.

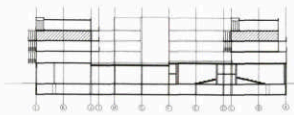
NEDFOTOGRAFERT TEGNING
MÅLESTOKK: 1: 400
Dato: 17/10-03 Sign: Haraldsen



Rettelser	Dato	Sign.	Kont.	Indeks
REVIDERT RAMME GRONAD	15.10.03			D
REVIDERT RAMME GRONAD	07.04.03			C
REVIDERT RAMME GRONAD	29.10.00			B
REVIDERT RAMME GRONAD	31.05.00			A
RAMME GRONAD TRINN 1	04.06.99			

Tekst	Tegn.nr.	Indeks
PLAN 4-ETG.	A.10-04	D

Vignett



Prosjekt: 311130 PARKALLEEN LILLESTRØM

Byggherre: FagerStad Utvikling AS

Totalentreprise ved: NCC, Romerike Boligbyggelag

Firma: LUND HAGEM ARKITEKTER AS

Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	AP/	EH/	405

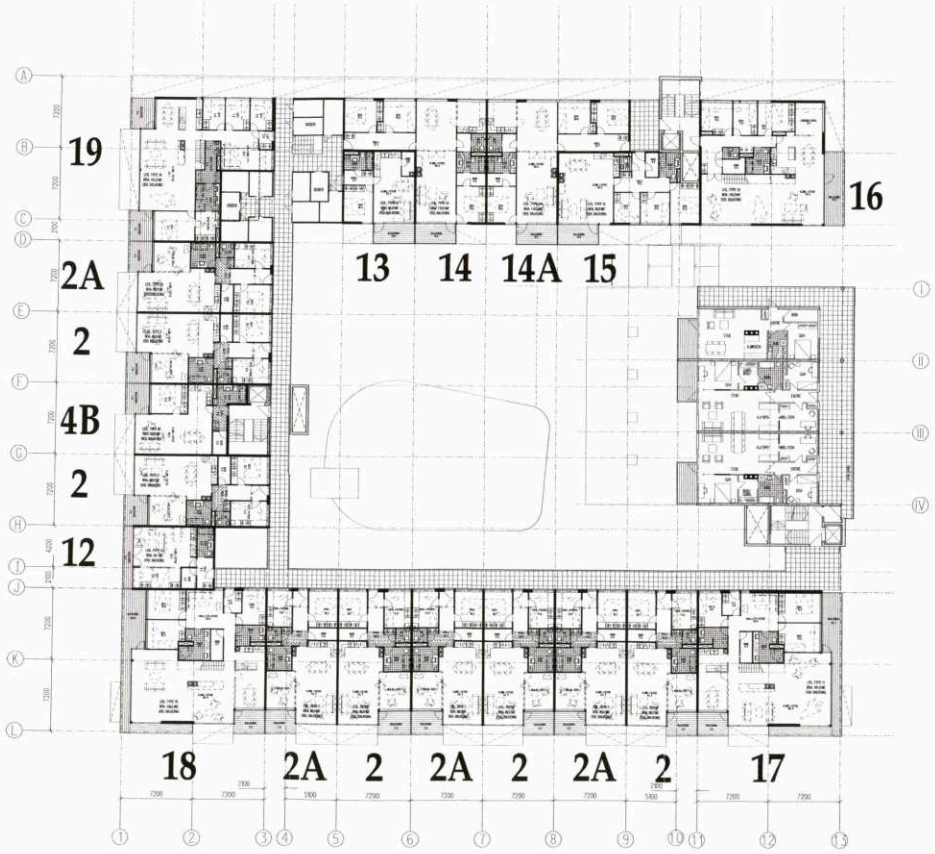
Tekst	Tegn.nr.	Indeks
PLAN 4-ETG.	A.10-04	D

VEDLEGG D 07

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
17. OKT. 2003
Bilag nr.
Sak. nr.

5-ETG.

NEDFOTOGRAFERT TEGNING
MÅLESTOKK: 1:400
Dato: 17/10-03 Sign.: Brandtzæg



Rettelser	Dato	Sign.	Kont.	Indeks
REVIDERT RAMMESØKNAD	15.10.03			D
REVIDERT RAMMESØKNAD	02.04.01			C
REVIDERT RAMMESØKNAD	20.6.00			B
REVIDERT RAMMESØKNAD	31.05.00			A
RAMMESØKNAD TRINN 1	04.06.99			

Tekst	Tegn.nr.	Indeks
PLAN 5-ETG.	A.10-05	D

Vignett

Prosjekt: 311130 PARKALLEEN LILLESTRØM

Byggherre: FagerStad Utvikling AS

Totalentreprise ved: NCC

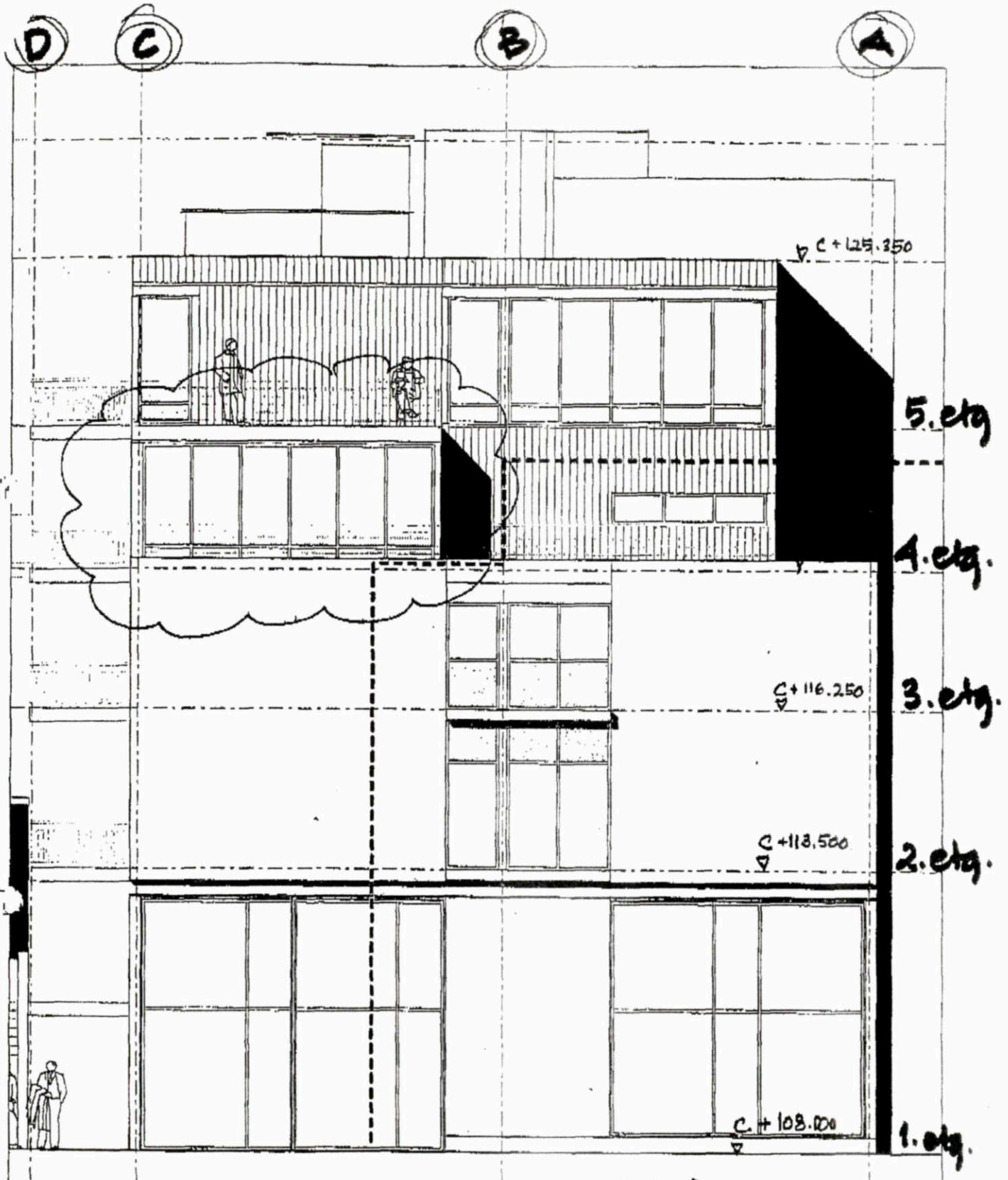
Romerike Boligbyggelag

Firma: LUND HÅGEM ARKITEKTER AS

Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	AP/	EH/	405

Tekst	Tegn.nr.	Indeks
PLAN 5-ETG.	A.10-05	D

VEDLEGG XX - 2 SIDER TOTALT



FASADEUTSNITT BRØSTERGATA 1:100

RBBL

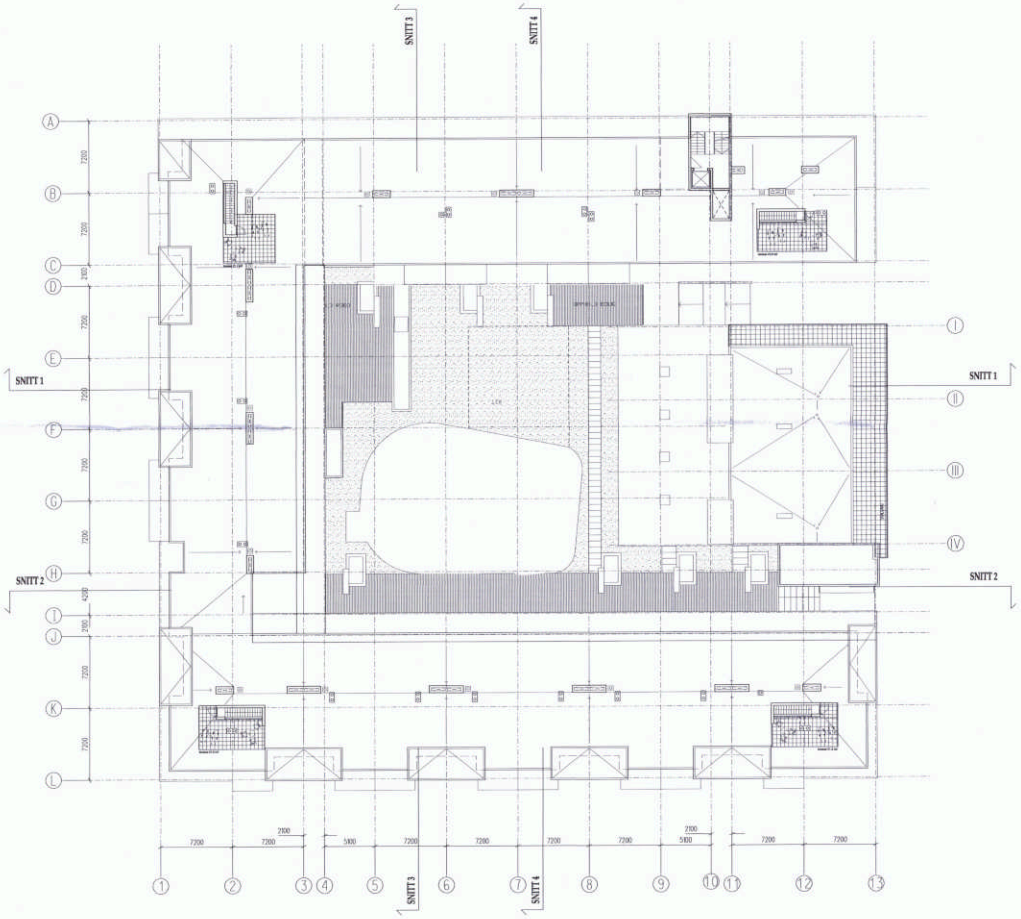
...\APRIL\PLOT\A-20-05-midl.dgn 15.02.2002 16:17:17

15/2/2002

LUND HAGEM ARKITEKTER AS

17/10/2003 11:16 LUND HAGEM ARKITEKTER 22598578 → 22190538 NG.063 D03

VEDLEGG D 08.

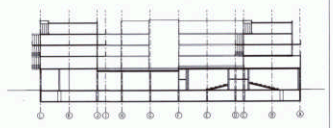


Rettelser	Dato	Sign.	Kont.	Indeks
REVIDERT RAMMESØKNAD	15.10.03			D
REVIDERT RAMMESØKNAD	02.04.01			C
REVIDERT RAMMESØKNAD	20.10.00			B
REVIDERT RAMMESØKNAD	31.05.00			A
RAMMESØKNAD TRINN 1	04.06.99			

Tekst: TAKPLAN | Tegn.nr.: A.10-06 | Indeks: D

NEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
17. OKT. 2003
Bilag nr.
Sak. nr.

Vignett



Prosjekt: **311130 PARKALLEEN LILLESTRØM**

Byggherre: FagerStad Utvikling AS

Totalentreprise ved: NCC

Romerike Boligbyggelag

Firma

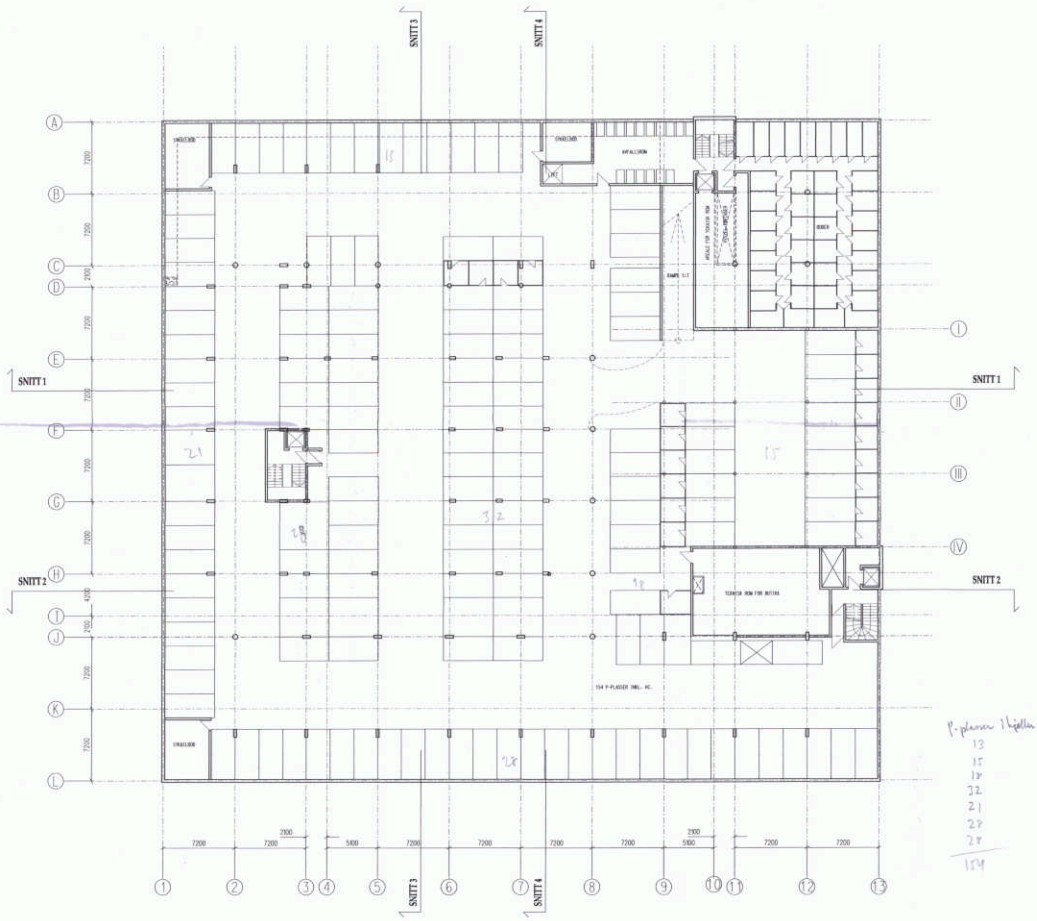
LUND HAGEM ARKITEKTER AS

Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	AP/	EH/	405

Tekst: **TAKPLAN** | Tegn.nr.: **A.10-06** | Indeks: **D**

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

VEDLEGG D 01.



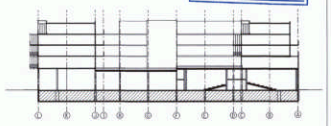
P-plasser i kjelleren:
13
15
19
32
21
29
29
159

Rettelser	Dato	Sign.	Kont.	Indeks
REVIDERT RAMMESØKNAD	15.10.03			C
REVIDERT RAMMESØKNAD	02.04.01			B
REVIDERT RAMMESØKNAD	31.05.00			A
RAMMESØKNAD TRINN 1	04.06.99			

Tekst: PLAN KJ-ETG. | Tegn.nr.: A.10-00 | Indeks: C

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
17. OKT. 2003
Bilag nr.
Sak. nr.

Vignett



Prosjekt: 311130 PARKALLEEN LILLESTRØM

Byggherre: FagerStad Utvikling AS

Totalentreprise ved: NCC / Romerike Boligbyggelag

Firma: LUND HAGEM ARKITEKTER AS

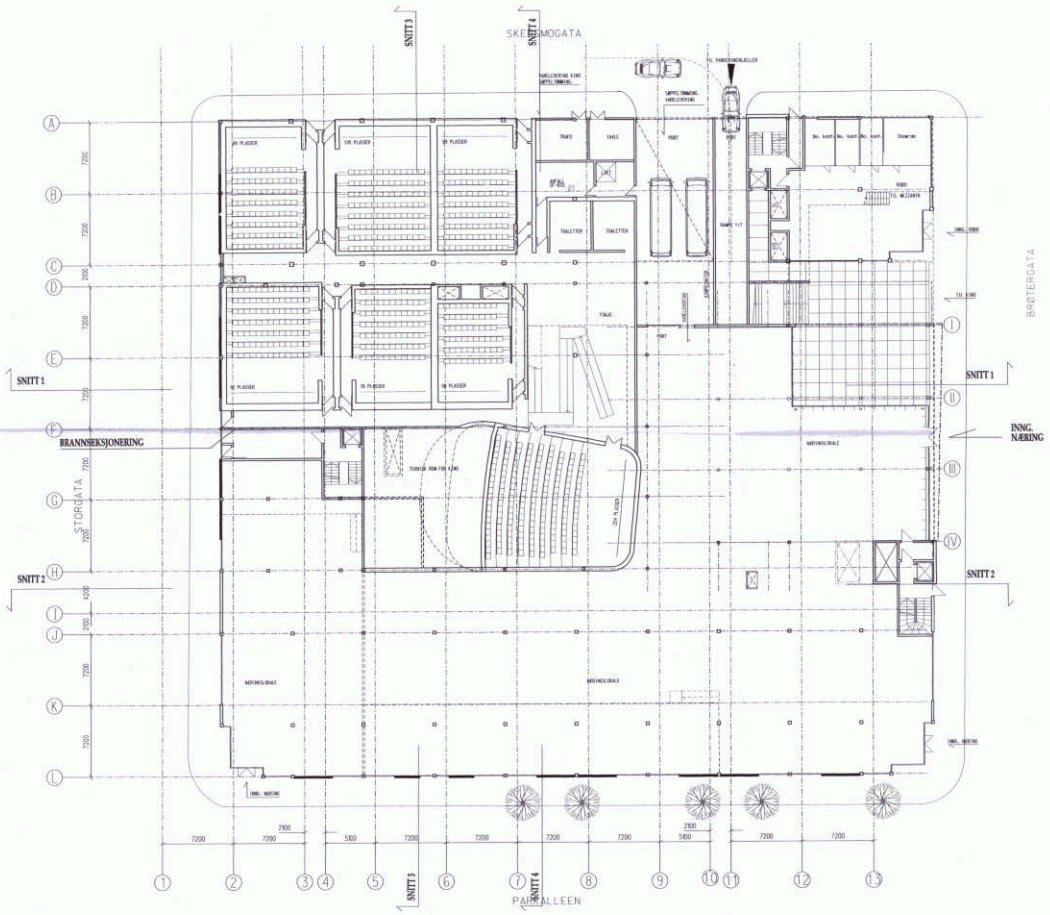
Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	AP/	EH/	405

Tekst: PLAN KJ-ETG. | Tegn.nr.: A.10-00 | Indeks: C

_plotA-10-00-071003.dgn 17.10.2003 09:59:34

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

VEDLEGG D 02.



REVIDERT RAMMESØKNAD	15.10.03			D
REVIDERT RAMMESØKNAD	02.04.01			C
REVIDERT RAMMESØKNAD	20.10.00			B
REVIDERT RAMMESØKNAD	31.05.00			A
RAMMESØKNAD TRINN 1	04.06.99			
Rettelser	Dato	Sign.	Kont.	Indeks

Tekst: PLAN 1-ETG. | Tegn.nr.: A.10-01 | Indeks: D

Vignett

TRONDHEIM KOMMUNE
Byplanavdelingen
MOTTATT
17. OKT. 2003
Bilag nr.
Sak. nr.

Prosjekt: 311130 PARKALLEEN LILLESTRØM

Byggherre: FagerStad Utvikling AS

Totalentreprise ved: NCC / Romerike Boligbyggelag

Firma: LUND HAGEM ARKITEKTER AS

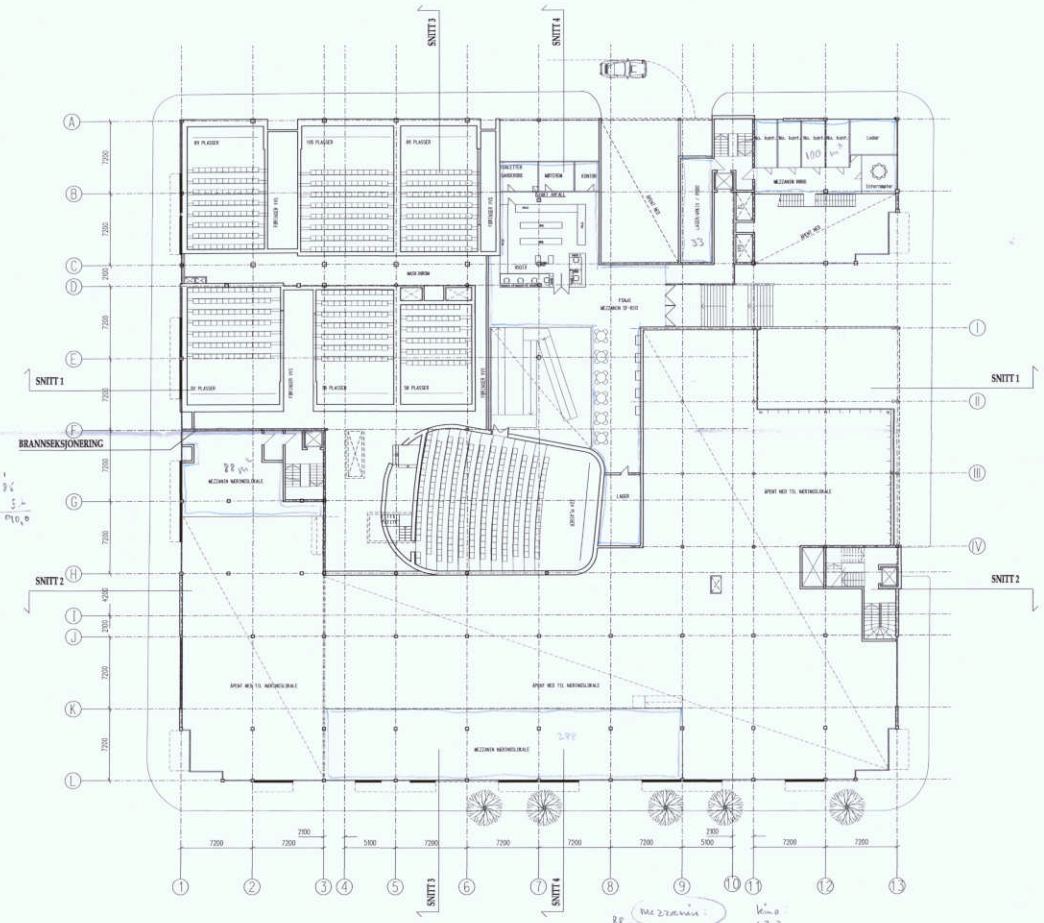
Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	AP/	EH/	405

Tekst: PLAN 1-ETG. | Tegn.nr.: A.10-01 | Indeks: D

...\plot\A-10-01-071003.dgn 17.10.2003 10:00:03

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

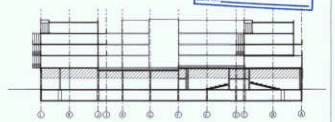
VEDLEGG D 03.



REVIDERT RAMMESØKNAD	15.10.03			D
REVIDERT RAMMESØKNAD	02.04.01			C
REVIDERT RAMMESØKNAD	20.10.00			B
REVIDERT RAMMESØKNAD	31.05.00			A
RAMMESØKNAD TRINN 1	04.06.99			
Rettelser	Dato	Sign.	Kont.	Indeks

Tekst: PLAN 1-ETG.MEZZANIN | Tegn.nr.: A.10-01/M | Indeks: D

Vignett



SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
17. OKT. 2003
Bilag nr.
Sak. nr.

Prosjekt: 311130 PARKALLEEN LILLESTRØM

Byggherre: FagerStad Utvikling AS

Totalentreprise ved: NCC

Romerike Boligbyggelag

Firma

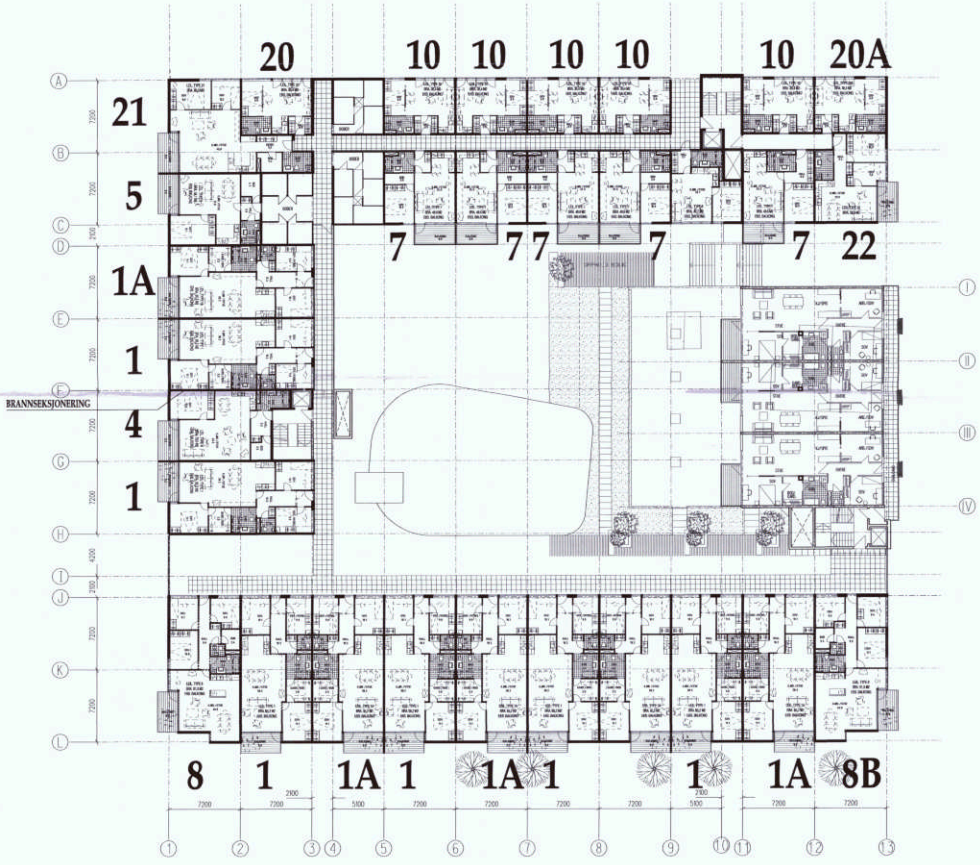
LUND HAGEM ARKITEKTER AS

Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	AP/	EH/	405

Tekst: PLAN 1-ETG.MEZZANIN | Tegn.nr.: A.10-01/M | Indeks: D

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

VEDLEGG D 04.



REVIDERT RAMMESØKNAD	15.10.03			D
REVIDERT RAMMESØKNAD	02.04.01			C
REVIDERT RAMMESØKNAD	20.10.00			B
REVIDERT RAMMESØKNAD	31.05.00			A
RAMMESØKNAD 1RMN 1	04.06.99			
Rettelser	Dato	Sign.	Kont.	Indeks

Tekst: PLAN 2-ETG. | Tegn.nr.: A.10-02 | Indeks: D

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
17. OKT. 2003
Bilag nr.
Sak. nr.

Vignett

Prosjekt: 311130 PARKALLEEN LILLESTRØM

Byggherre: FagerStad Utvikling AS

Totalentreprise ved: NCC / Romerike Boligbyggelag

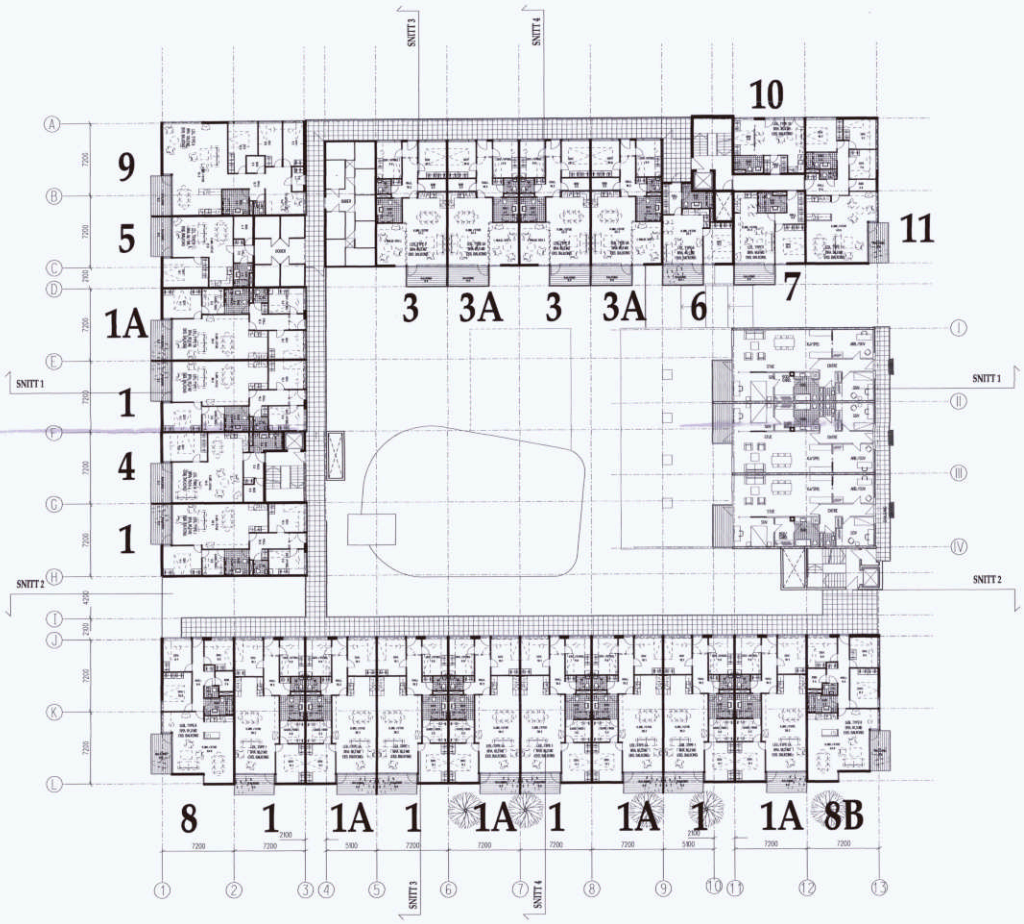
Firma: LUND HAGEM ARKITEKTER AS

Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	AP/	EH/	405

Tekst: PLAN 2-ETG. | Tegn.nr.: A.10-02 | Indeks: D

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

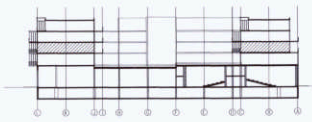
VEDLEGG D 05.



Rettelser	Dato	Sign.	Kont.	Indeks
REVIDERT RAMMESØKNAD	15.10.03			D
REVIDERT RAMMESØKNAD	02.04.01			C
REVIDERT RAMMESØKNAD	20.10.00			B
REVIDERT RAMMESØKNAD	31.05.00			A
RAMMESØKNAD TRYKK 1	04.06.99			

Tekst: PLAN 3-ETG. | Tegn.nr.: A.10-03 | Indeks: D

Vignett



Prosjekt: 311130 PARKALLEEN LILLESTRØM

Byggherre: FagerStad Utvikling AS

Totalentreprise ved: NCC / Romerike Boligbyggelag

Firma: LUND HAGEM ARKITEKTER AS

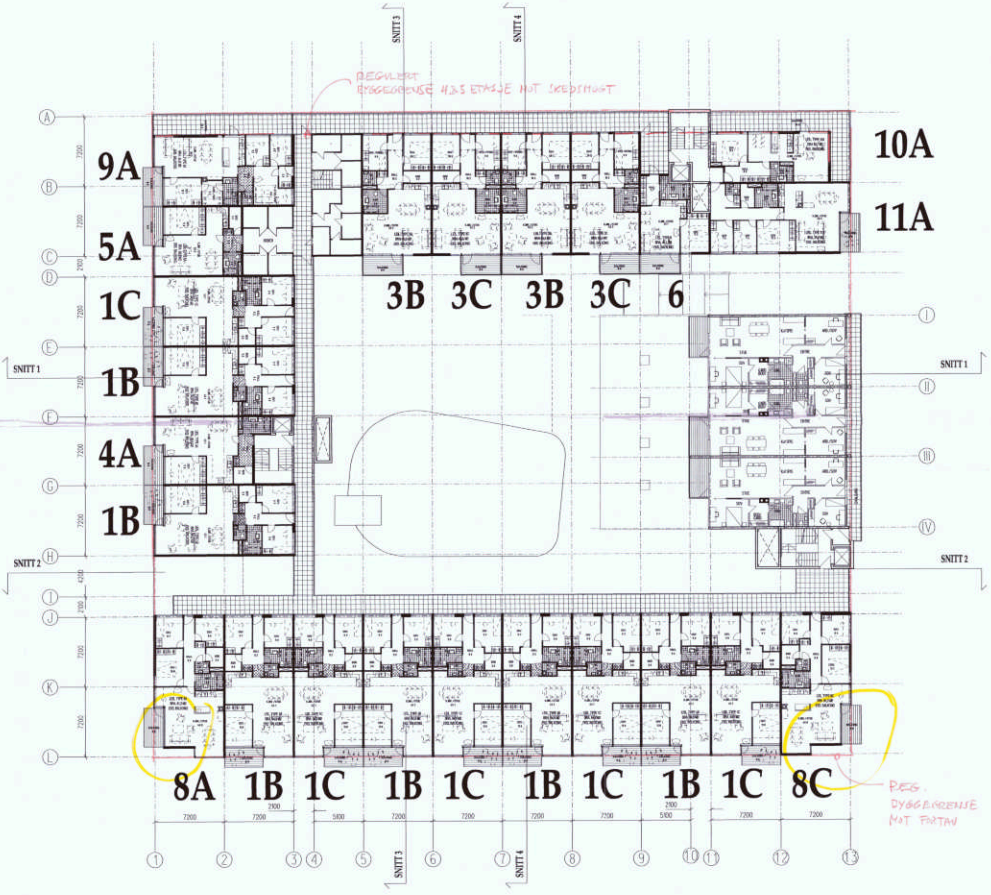
Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	AP/	EH/	405

Tekst: PLAN 3-ETG. | Tegn.nr.: A.10-03 | Indeks: D

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

VEDLEGG D 06.

4-ETG.



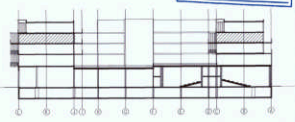
Rettelser	Dato	Sign.	Kont.	Indeks
REVIDERT RAMMESØKNAD	15.10.03			D
REVIDERT RAMMESØKNAD	02.04.01			C
REVIDERT RAMMESØKNAD	20.10.00			B
REVIDERT RAMMESØKNAD	31.05.00			A
RAMMESØKNAD TRINN 1	04.06.99			1

SKEDSMO KOMMUNE

Tekst	Tegn.nr.	Indeks
PLAN 4-ETG.	A.10-04	D

Vignett

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
17. OKT. 2003
Bilag nr.
Sak. nr.



Prosjekt: 311130 PARKALLEEN LILLESTRØM

Byggherre: FagerStad Utvikling AS

Totalentreprise ved: NCC

Romerike Boligbyggelag

Firma: LUND HAGEM ARKITEKTER AS

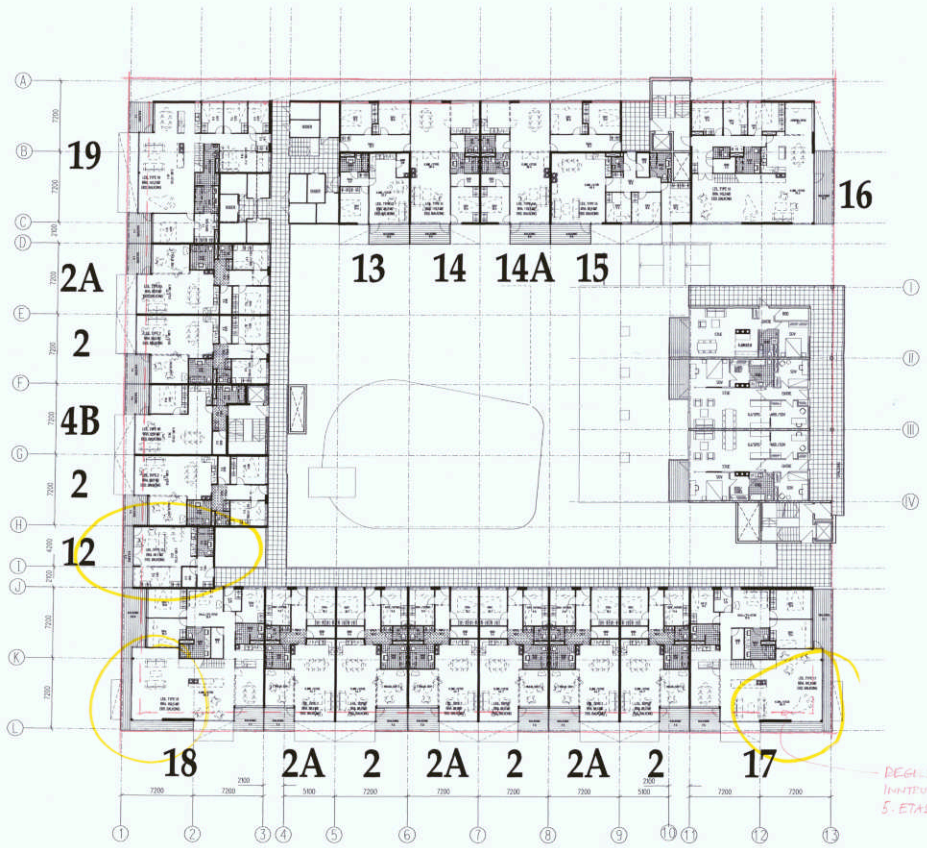
Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	AP/	EH/	405

Tekst	Tegn.nr.	Indeks
PLAN 4-ETG.	A.10-04	D

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

VEDLEGG D 07

5-ETG.



Rettelser	Dato	Sign.	Kont.	Indeks
REVIDERT RAMMESØKNAD	15.10.03			D
REVIDERT RAMMESØKNAD	02.04.01			C
REVIDERT RAMMESØKNAD	20.10.00			B
REVIDERT RAMMESØKNAD	31.05.00			A
RAMMESØKNAD TRINN 1	04.06.99			

Tekst: PLAN 5-ETG. | Tegn.nr.: A.10-05 | Indeks: D

SKEDSMO KOMMUNE Byggesaksavdelingen MOTTATT 17. OKT. 2003 Bilag nr: Sak. nr:

Vignett

Prosjekt: 311130 PARKALLEEN LILLESTRØM

Byggherre: FagerStad Utvikling AS

Totalentreprise ved: NCC / Romerike Boligbyggelag

Firma: LUND HÅGEM ARKITEKTER AS

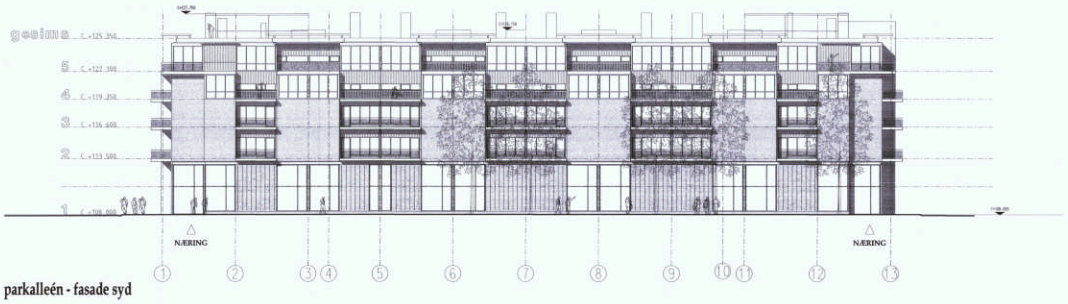
Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	AP/	EH/	405

Tekst: PLAN 5-ETG. | Tegn.nr.: A.10-05 | Indeks: D

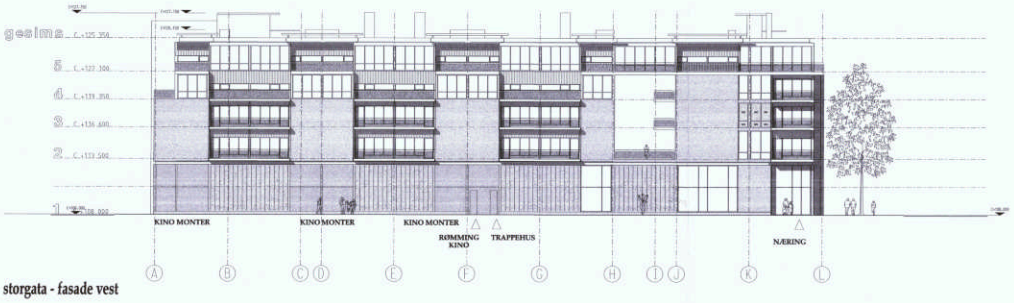
plotA-10-05-071003.dgn 17.10.2003 09:26:04

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

VEDLEGG D 10



parkalleén - fasade syd



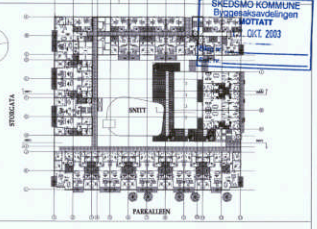
storgata - fasade vest

REVIDERT RAMMESØKNAD	15.10.03			F
FRAMLAGT PLANAVTALE	24.09.03	SS		E
ADJUSTERT PRIT TEKNINGSRESTILL. 2001/02 OG SALGSTEGN.	04.04.03	SS		D
REVIDERT RAMMESØKNAD	07.04.01			C
REVIDERT RAMMESØKNAD	20.10.00			B
REVIDERT RAMMESØKNAD	31.05.00			A
RAMMESØKNAD TRINN 1	04.06.99			
Rettelser	Dato	Sign.	Kont.	Indeks

Tekst: FASADE PARKALLEEN OG STORGATEN | Tegn.nr.: A.20.03 | Indeks: F

SNEDSMO KOMMUNE Byggesaksavdelingen MOTTATT 21. OKT. 2003

Vignett



Prosjekt: 311130 PARKALLEEN LILLESTRØM

Byggherre: FagerStad Utvikling AS

Totalentreprise ved: NCC / Romerike Boligbyggelag

Firma

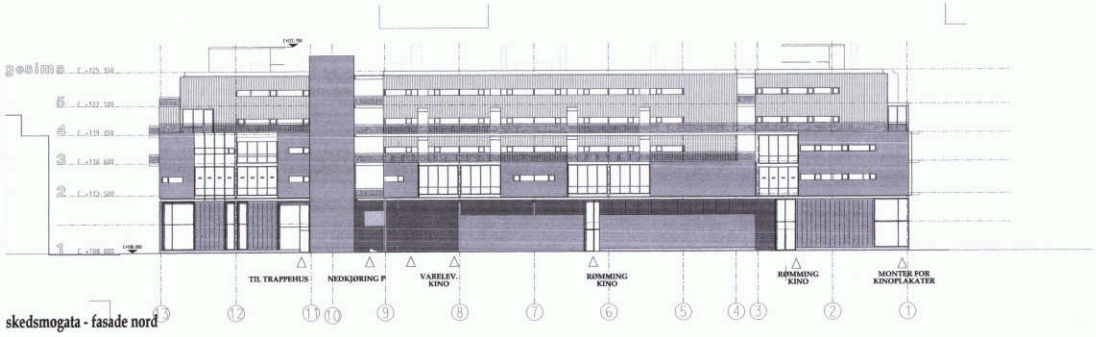
LUND HAGEM ARKITEKTER AS

Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	AP/	EH/	405

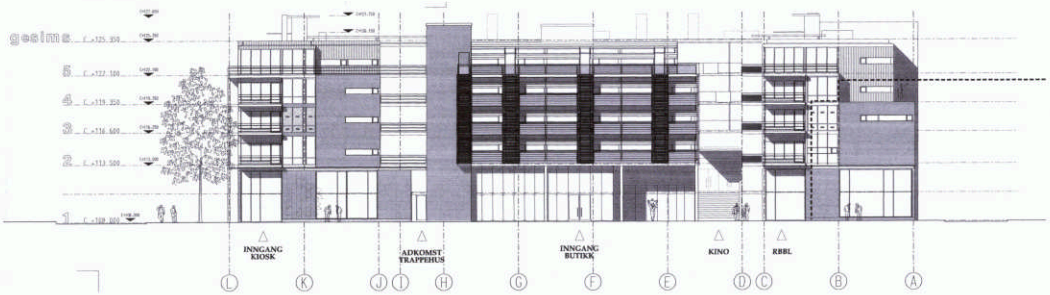
Tekst: FASADE PARKALLEEN OG STORGATEN | Tegn.nr.: A.20.03 | Indeks: F

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

VEDLEGG D 11.



skedsmogata - fasade nord

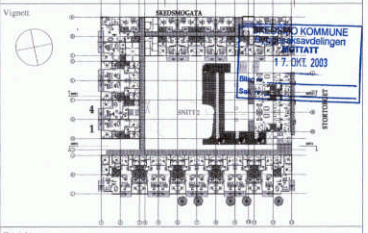


stortorget - fasade øst

REVIDERT RAMMESØKNAD	31.05.00			
RAMMESØKNAD TRINN 1	04.06.99			
Rettelser	Dato	Sign.	Kontr.	Indeks

Tekst: FASADE STORTORGET & SKEDSMOGATA | Tegn.nr.: A.20.04 | Indeks: F

Vignett



SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
17. OKT. 2003

Prosjekt: 311130 PARKALLEEN LILLESTRØM

Byggherre: FagerStad Utvikling AS

Totalentreprise ved: NCC

Romerike Boligbyggelag

Firma

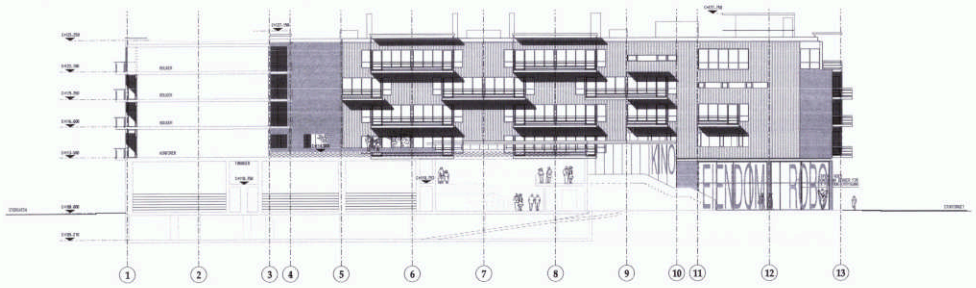
LUND HAGEM ARKITEKTER AS

Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	AP/	EH/	405

Tekst: FASADE STORTORGET & SKEDSMOGATA | Tegn.nr.: A.20.04 | Indeks: F

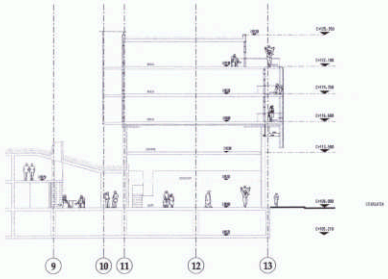
0 50 100 Plottet i størrelsesorden 1:1 er denne linjalen 100 mm.
Dansk Scanning A/S

VEDLEGG D 09



SNITT 1

stortorget - fasade øst



SNITT 2

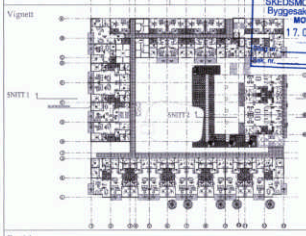
Snitt gjennom mellombygg

Rettelser	Dato	Sign.	Kjent	Indeks
REVIDERT RAMMESØKNAD	15.10.03			D
REVIDERT RAMMESØKNAD	02.04.03			C
REVIDERT RAMMESØKNAD	20.10.00			B
REVIDERT RAMMESØKNAD	21.09.00			A
RAMMESØKNAD SNØM 1	04.09.99			

Tekst: SNITT/OPPRISS 1 & 2 | Tegn.nr.: A.20-01 | Indeks: D

SKEDSMO KOMMUNE
Byggesaksavdelingen
MOTTATT
17. OKT. 2003

Vignett



Prosjekt: 311130 PARKALLEEN LILLESTRØM

Byggherre: FagerStad Utvikling AS

Totalentreprise ved: NCC / Romerike Boligbyggelag

Firma: LUND HAGEM ARKITEKTER AS

Målestokk	Dato	Tegnet av	Kontrollert	Sak.nr.
1:200	04.06.99	AP/	EH/	405

Tekst: SNITT/OPPRISS 1 & 2 | Tegn.nr.: A.20-01 | Indeks: D

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

Samlet rapport for matrikkelenhet

For matrikkelenhet:

Kommune:	3205 - LILLESTRØM
Gårdsnummer:	81
Bruksnummer:	373
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	8

Utskriftsdato/klokkeslett:	28.11.2025 kl. 14:33
Produsert av:	3030 Lillestrøm Innsyn01-

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	07.09.2005
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	105 / 1825 i matrikkelenhet 81 / 373
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		060148	JOHANSSEN BRIT ELSTER J	H0402	STORTORGET 4 2000 LILLESTRØM	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		060148	JOHANSSEN BRIT ELSTER J	H0402	STORTORGET 4 2000 LILLESTRØM	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	**Forretningsdokumentdato**	**Tinglysing**		**Matrikkelføring**	
Forretningstype	**Kommunal saksreferanse**	**Status**	**Endret dato**	**Signatur**	**Dato**
Årsak til feilretting	**Nettadresse (URL)**				
	Annen referanse				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3205 - 81/373		
		Omnummerert fra:	3030 - 81/373		
		Omnummerert til:	3205 - 81/373/0/1		
		Omnummerert fra:	3030 - 81/373/0/1		
		Omnummerert til:	3205 - 81/373/0/2		
		Omnummerert fra:	3030 - 81/373/0/2		
		Omnummerert til:	3205 - 81/373/0/3		
		Omnummerert fra:	3030 - 81/373/0/3		
		Omnummerert til:	3205 - 81/373/0/4		
		Omnummerert fra:	3030 - 81/373/0/4		
		Omnummerert til:	3205 - 81/373/0/5		
		Omnummerert fra:	3030 - 81/373/0/5		
		Omnummerert til:	3205 - 81/373/0/6		
		Omnummerert fra:	3030 - 81/373/0/6		
		Omnummerert til:	3205 - 81/373/0/7		
		Omnummerert fra:	3030 - 81/373/0/7		
		Omnummerert til:	3205 - 81/373/0/8		
		Omnummerert fra:	3030 - 81/373/0/8		
		Omnummerert til:	3205 - 81/373/0/9		
		Omnummerert fra:	3030 - 81/373/0/9		
		Omnummerert til:	3205 - 81/373/0/10		
		Omnummerert fra:	3030 - 81/373/0/10		
		Omnummerert til:	3205 - 81/373/0/11		
		Omnummerert fra:	3030 - 81/373/0/11		
		Omnummerert til:	3205 - 81/373/0/12		
		Omnummerert fra:	3030 - 81/373/0/12		
		Omnummerert til:	3205 - 81/373/0/13		
		Omnummerert fra:	3030 - 81/373/0/13		
		Omnummerert til:	3205 - 81/373/0/14		
		Omnummerert fra:	3030 - 81/373/0/14		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3030 - 81/373		
		Omnummerert fra:	0231 - 81/373		
		Omnummerert til:	3030 - 81/373/0/1		
		Omnummerert fra:	0231 - 81/373/0/1		
		Omnummerert til:	3030 - 81/373/0/2		
		Omnummerert fra:	0231 - 81/373/0/2		
		Omnummerert til:	3030 - 81/373/0/3		
		Omnummerert fra:	0231 - 81/373/0/3		
		Omnummerert til:	3030 - 81/373/0/4		
		Omnummerert fra:	0231 - 81/373/0/4		
		Omnummerert til:	3030 - 81/373/0/5		
		Omnummerert fra:	0231 - 81/373/0/5		
		Omnummerert til:	3030 - 81/373/0/6		
		Omnummerert fra:	0231 - 81/373/0/6		
		Omnummerert til:	3030 - 81/373/0/7		
		Omnummerert fra:	0231 - 81/373/0/7		
		Omnummerert til:	3030 - 81/373/0/8		
		Omnummerert fra:	0231 - 81/373/0/8		
		Omnummerert til:	3030 - 81/373/0/9		
		Omnummerert fra:	0231 - 81/373/0/9		
		Omnummerert til:	3030 - 81/373/0/10		
		Omnummerert fra:	0231 - 81/373/0/10		
		Omnummerert til:	3030 - 81/373/0/11		
		Omnummerert fra:	0231 - 81/373/0/11		
		Omnummerert til:	3030 - 81/373/0/12		
		Omnummerert fra:	0231 - 81/373/0/12		
		Omnummerert til:	3030 - 81/373/0/13		
		Omnummerert fra:	0231 - 81/373/0/13		
		Omnummerert til:	3030 - 81/373/0/14		
		Omnummerert fra:	0231 - 81/373/0/14		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Seksjonering	07.09.2005			
Seksjonering				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0231 - 81/373	0
Mottaker	0231 - 81/373/0/8	0

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

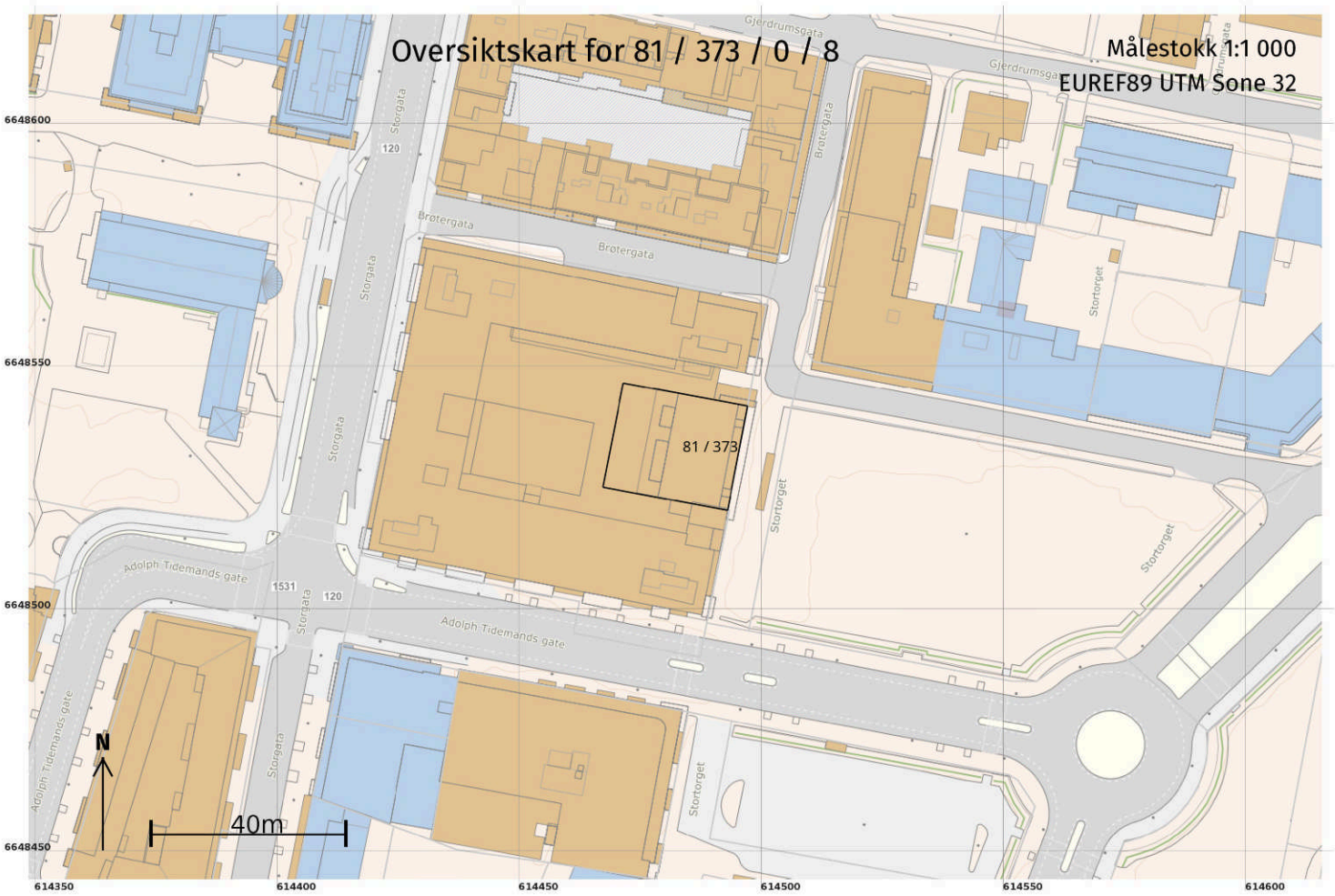
Bygningsnr:	23 297 108	Bebygd areal:	4 400	Ant. boliger:	107	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	14 761	Ant. etasjer:	7	Rammetillatelse:	15.06.2001
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	5 901	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	01.12.2003
	Nord: 6648540 Øst: 614455	Bruksareal totalt:	20 662			Tatt i bruk:	09.06.2005
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	13 625	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	Bruttoareal annet:	6 490			Ferdigattest:	15.02.2023
Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bruttoareal totalt:	20 115	Har heis:	Ja		
Bygningsstatus:	Ferdigattest						
Energikilder:	Elektrisitet						
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H06	21	2373	0	2373	0	0	0
H05	26	2513	0	2513	2764	0	2764
H04	27	2566	0	2566	2822	0	2822
H03	33	2634	0	2634	2897	0	2897
H02	0	0	1495	1495	0	1644	1644
H01	0	0	4406	4406	0	4846	4846
K01	0	4675	0	4675	5142	0	5142

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16330 Stortorget 4	H0402	Bolig	97	4	Kjøkken	1	2	81/373/0/8


Oversiktskart for 81 / 373 / 0 / 8
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
81 / 373
Gjerdrumsgata
Brøtergata
Storgata
Stortorget
Adolph Tidemands gate
120
1531
N
40m
6648600
6648550
6648500
6648450
614350
614400
614450
614500
614550
614600

Lillestrøm kommune

Grunnkart 81/373/0/8

Tegnforklaring

- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Andre tiltak
- Bygning tiltak, endring
- Bygning tiltak, nybygg
- Bygning tiltak, riving
- Samferdsel tiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig
- Middels nøyaktig
- Mindre nøyaktig
- Mindre - lite nøyaktig
- Unøyaktig
- Omtvistet grense
- Hjelpelinje vannkant
- Hjelpelinje vegkant
- Fiktive hjelpelinjer
- Hjelpelinje punktfeste

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.11.2025



© Geodata AS, Kartverket; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Adkomst til eiendom

81/373/0/8

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: 28.11.2025



© Geodata AS, Kartverket; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Områderegulering Lillestrøm Øst PlanID 505 berører gjeldende plan, se kart og bestemmelser.

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR KVARTALET PARKALLEÈN 3 LILLESTRØM

§1

Reguleringsbestemmelsene gjelder innenfor det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§2

Det regulerte området er avsatt til:
Byggeområder:

Byggeområder for blandet formål- allmennyttig, kinosenter, kontor, forretning og bolig.

Offentlige trafikkområder:

Trafikkområde, kjørevei og fortau

§3

Byggeområde for blandet formål, allmennyttig, kontor, forretning og bolig
Området skal nyttes til kinosenter, forretning, kontor og boliger med tilhørende anlegg.
Feltet skal i utgangspunktet bebygges med 4 etasjer, tilsvarende gesimshøyde på 14 m fra gateplan (k.+122 o.h.) plus tilbaketrukket 5. eatsje, tilsvarende gesimshøyde på 17 m fra gateplan (k.+125 o.h.) for bebyggelsen mot Storgata, Skedsmogata og Parkallèen. Ved behandling av byggesøknad kan vurderes om byggehøyder for deler av kvartalet kan settes til 3 etasjer, tilsvarnde gesimshøyde på 11 m fra gateplan (k.+119 o.h.) pluss tilbaketrukket 4. og 5. etasje mot de samme gatene.
Det tillates flatt tak. Takarealene over ***første*** etasje skal utnyttes til uteoppholdsareal.
Tekniske installasjoner på taket bør trekkes min 5 m inn fra gesims.
Eventuelle balkonger mot gaterommet skal være delvis inntrukket i fasaden, men kan gå inntil 1,1m inn over regulert byggelinje mot gaten.
Bebyggelsen skal følge høydeangivelser og byggelinjer som vist på plankartet.
Fasadenes utforming må behandles med spesiell omtanke og hensyn til kirken, kirkeparken, Storgata og den dominerende plasseringen bygningsvolumene vil få i det sentrale Lillestrøm. Lange fasader må brytes opp til en rytme som må stå i forhold til det småbypreget Lillestrøm har.
Hovedinngang til kinosenteret skal være fra Stortorget.
Kommunen krever spesiell behandling av fasadenes utforming i kommunens faste utvalg for plansaker.
Tillatt bebygd areal utgjør 100% BYA.

§4

Parkering
Parkeringsdekning skal anordnes i henhold til gjeldende parkeringsnormer for Skedsmo kommune (Lillestrøm).
For byggeformål skal det anlegges parkering i garasjekjeller.

§5

Miljøbestemmelser

Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 skal følges.
Ved byggemelding kal det legges særlig vekt på støytiltak i vinduer, dører og fasader, og mekanisk ventilasjon av støyutsatte leiligheter må vurderes.
Alle støybeskyttelsetiltak skal være ferdig før innflytting skjer.
Utelagering av enhver art er ikke tillatt.

§6

Generelle bestemmelser

Ved byggemelding skal kommunen påse at bygningene får stedstilpasset utforming, og at det avsettes egnet areal til sykkelparkering.
Eventuelle nye nettstasjoner skal settes opp i samråd med det lokale energiverk.

§7

Rekkefølgebestemmelse

Fortau og evt. gater skal være ferdig opparbeidet iht. kommunens vedtatte "formingsprogram" samtidig med den øvrige utbyggingen i kvartalet før kommunen kan gi brukstillatelse.

§8

Utomhusplan

Sammen med søknad om byggetillatelse for området skal det utarbeides detaljert utomhusplan for hele kvartalet som viser terrenghøyder, beplanting, opparbeiding av fortausarealer samt redgjøre for materialbruk, skilting og belysning.

§9

Uteoppholdsplass/lekeplass

På uteoppholdsplas planlagt inne i karreèn, over matvareforretning tilrettelegges å opparbeides stort nok uteareal for barns lek og opphold hvor unge skal være sikret mot forurensing, støy, trafikkfare og annen helsefare slik at hele uteoppholdsplassen kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir mulighet for samhandling mellom barn og voksne.

§10

Fellesbestemmelser

Forholdet til automatisk fredete kulturminner må være avklart med Akershus fylkeskommune før anleggsstart.

Skedsmo kommune, teknisk sektor den 07.09.1999
Revidert § 3,6. ledd etter vedtak i HUT 31.05.01 sak 01/078

Vedtatt den 15 / 12 1999
Skedsmo kommunestyre, sak 112
Birgit Larsen
Plansjef

Lillestrøm kommune
Fagenhet Sentrumsformål

MORTEN J. LANDMARK TAKST
Grindåkervegen 110
1929 AULI

Vår ref.:
BYGG-22/01399-3
(Bes oppgitt ved henvendelse)
Deres ref.:

Dato
15.02.2023

81/373, Stortorget 4, "Paletten" - Ferdigattest kombinert bygg forretning, kontor, kino, bolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	81 / 373 / 0
Ansvarlig søker:	MORTEN J. LANDMARK TAKST
Tiltakshaver:	PALETTEN BORETTSLAG
Tiltaket gjelder:	Kombinert bygg, næring/bolig
BRA nytt:	18.066 m^2 (ref. rammesøknad)
Antall nye boenheter:	70 (ref. rammesøknad)

Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for tiltaket som omsøkt.

Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for hele tiltaket, mottatt 26.08.2022 og tilleggsdokumentasjon sist mottatt 13.02.2023.

Brukstillatelser for tiltaket ble gitt i 2005 – 2006. Det ble innsendt ferdigmelding i saken, 19.06.2008, men søknaden ble ikke ferdigbehandlet, med henvisning til feil og mangler samt arbeid som ikke var sluttført, se kommunens foreløpige svar på anmodning om ferdigattast i brev 18.07.2008 (sak 2004/2089 dok – 201). Noe materiale ble ettersendt, men det siste brev (datert 25.11.2009 - dok -207) i saken gjaldt «Nye + eksisterende vannlekkasjer» og ble sendt fra styret (v/styremedlem) i Paletten Borettslag. Forholdene lå da, etter kommunens vurdering ikke til rette for å gi ferdigattest. Etter dette har saken nærmest ligget i dvale.

Bygningen ble oppført for ca 20 år siden, og det er svært krevende å gjennomgå hele saksprosessen i detalj, mot det som er bygd. Ansvarlige foretak er borte eller ikke lenger involvert i saken og tiltaket ble oppført under andre bestemmelser enn de som anvendes i dag. På den annen side har eiere og brukere høstet erfaring gjennom 20 år, og alle vesentlige avvik er nå definert og lukket.

Til søknaden om ferdigattest, er det vedlagt bygningsteknisk rapport, om ferdigstillelse av gjenstående arbeid og kontroll av bygningsfysikk og konstruksjonsikkerhet iht punkter i tidligere midlertidige brukstillatelser.

Saksnummeret ble fra 01.01.2010 endret til 2010/2144, men dokumentene (4 stk) under dette saksnummeret omfattet kun rapport om mekaniske skader på fasaden pga påkjørsel etc. Kommunen vurderte imidlertid tiltaket slik at det fortsatt ikke var mulig å gi ferdigattest fordi det var uklart om fasadeplatene hadde foreskrevet tykkelse.

Saken ble deretter av ulike grunner liggende i bero, helt til 2022 da styret i borettslaget anmodet om ferdigattest og bekreftelse på at saken var avsluttet. I den forbindelse ble Nortakst AS v/Morten J. Landmark engasjert for å utarbeide tilstandsrapport som skulle dokumentere bygningsmessig status pr d.d.

Bygningsteknisk rapport, datert 26.08.2022, med referanse til gjenstående arbeider nevnt i brukstillatelsene, og siste brev fra kommunen med avslag på søknad om ferdigattest, er vedlagt søknaden. Grunnlag for rapporten var besiktigelse foretatt av Nortakst AS og styreleder i «Paletten borettslag» 29.06.2022. Nortakst AS anses kompetent til å utarbeide rapporten på grunnlag av nevnte befaring og kjennskap til byggets historikk.

Fullmakt til å søke ferdigattest fra øvrige sameiere i eiendommen, er vedlagt søknaden.

Kommunen vurderer at tiltaket tilfredsstiller krav til ferdigattest.

Andre opplysninger

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i rammetillatelse i sak 99/2461, datert 15.06.2001 samt senere endringstillatelser. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at krav og betingelser i tillatelsene, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er tilstrekkelig dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

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

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

Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.

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

Med hilsen

Kristine Østhassel
Seksjonsleder

Per Christian Tellefsen
Overarkitekt

Dokumentet er godkjent elektronisk.

Kopi til:
NEDRE ROMERIKE BRANN- OG REDNINGSVESEN IKS
PALETTEN BORETTSLAG

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: 28.11.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt									Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	373	Festenr.	0	Seksjonsnr.	8
Hovedadresse	Stortorget 4								

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

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: 28.11.2025

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	373	Festenr.	0	Seksjonsnr.	8
Hovedadresse	Stortorget 4								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2025	**1339.00**

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

Reguleringsplan på bakken

81/373/0/8

Tegnforklaring:

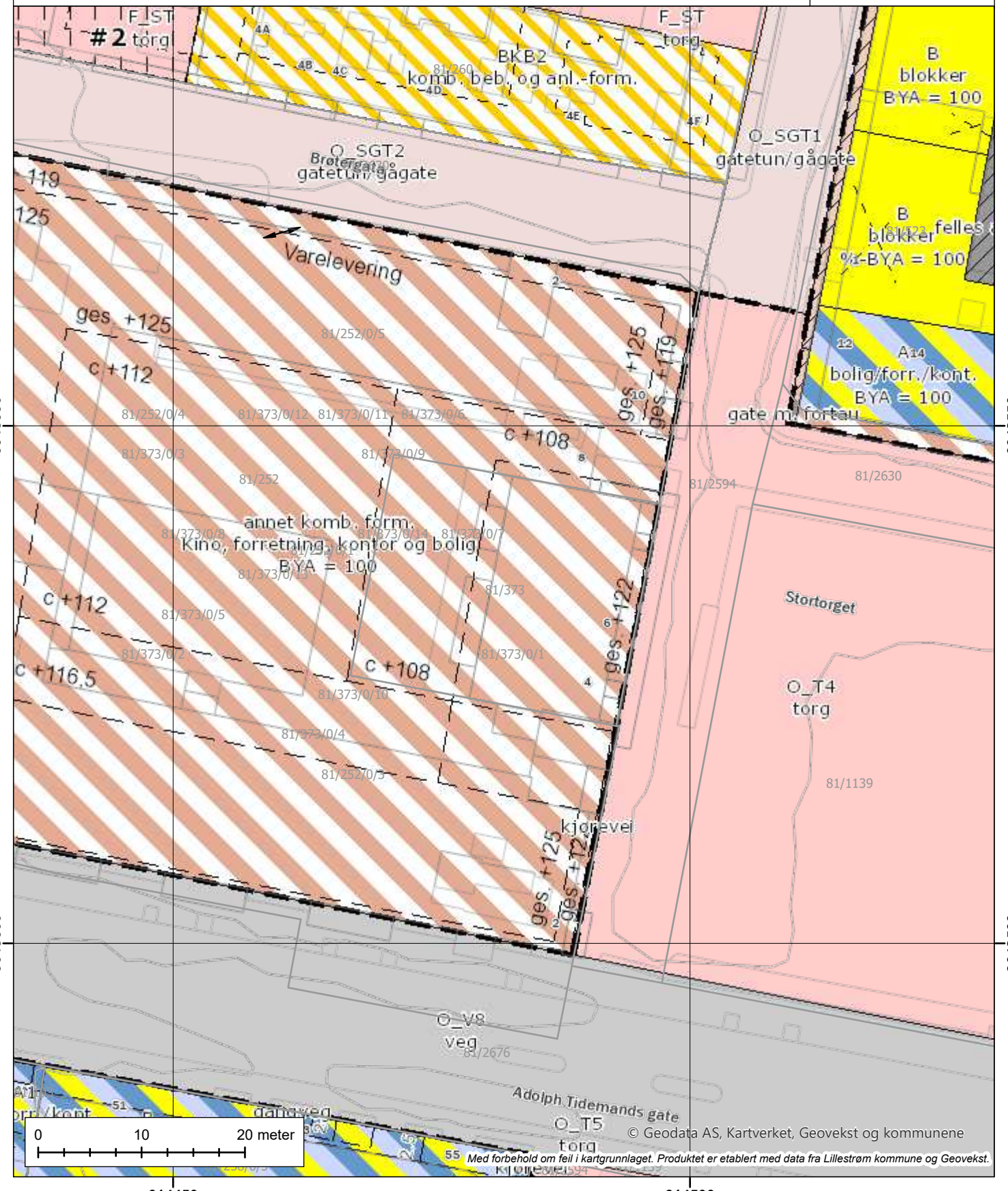
- Blokkbebyggelse
- Kjørevei
- Gate med fortau
- Gangveg
- Felles avkjørsel
- Annet fellesareal for flere eiendommer
- Bolig / Forretning / Kontor
- Annet kombinert formål
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2010 - Veg
- 2013 - Torg
- 2014 - Gatetun
- Andre bestemmelseshjemler
- 1242 - Avkjørsel
- 1211 - Byggegrense
- 1212 - Byggelinje
- 1215 - Bebyggelse som forutsettes fjernet
- 1259 - Måle- og avstandslinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.11.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

6648550

6648500

614450

614500

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag på bakken

81/373/0/8

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.11.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag over bakken 81/373/0/8

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.11.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Reguleringsplan over bakken 81/373/0/8

Lillestrøm kommune

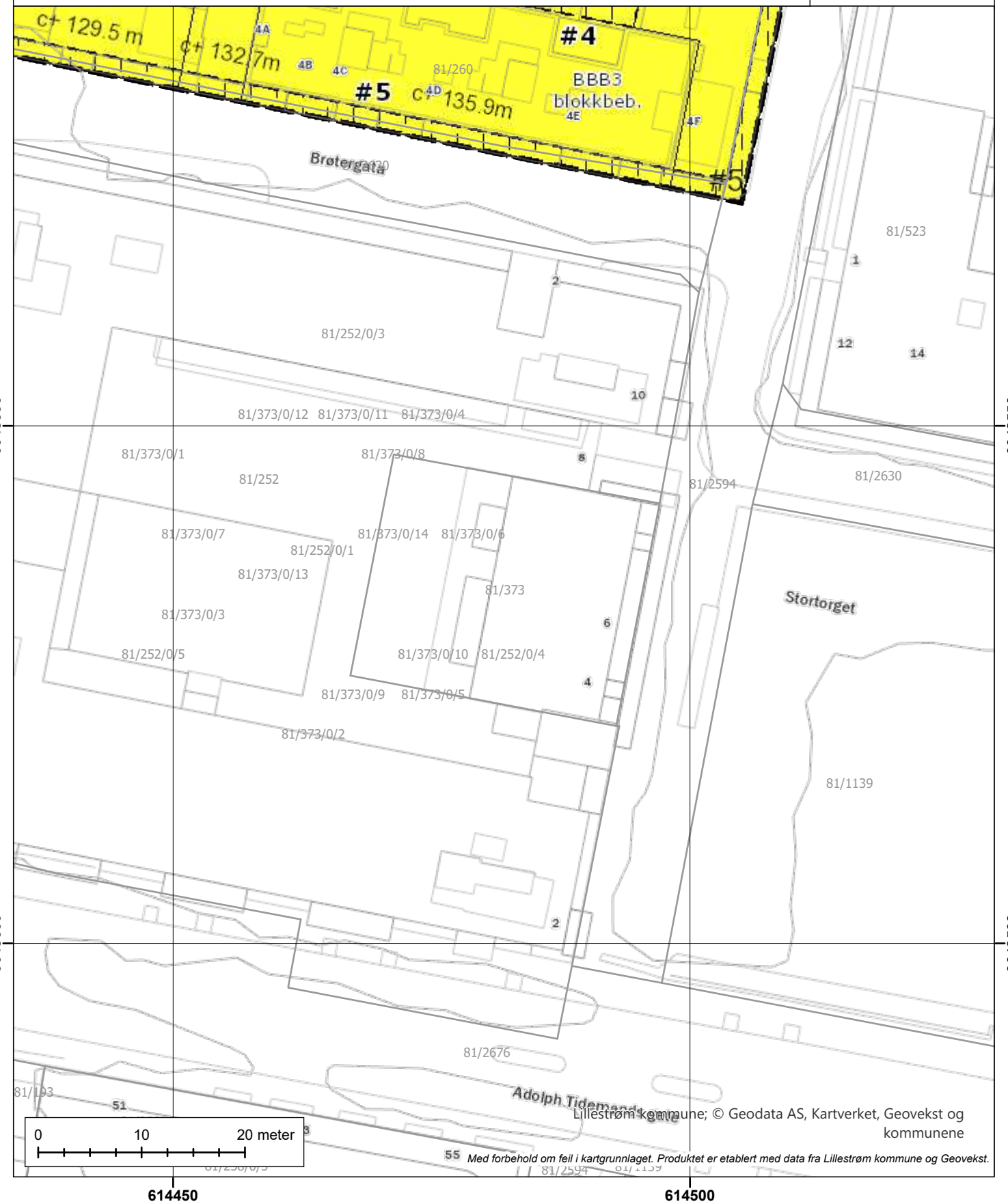
Tegnforklaring:

- 1113 - Boligbeb. - blokkbebyggelse
- Andre bestemmelseshjemler
- 1211 - Byggegrense
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.11.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag under bakken 81/373/0/8

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.11.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



0 10 20 meter

© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Reguleringsplan under bakken 81/373/0/8

Tegnforklaring:

- 2080 - Parkering
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.11.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



Lillestrøm kommune; © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Vedlegg 4

505

Revidert § 6.9 og tillegg av § 6.10 (med rødt), etter vedtak i HUT 24.05.2017, mindre endring sak 54

Endelige bestemmelser etter revisjon vedtatt 09.12.2015, sak 146

Reguleringsbestemmelser til områderegulering for Lillestrøm Øst

§ 1 Hensikt

Hensikten med områdeplanen er å følge opp kommuneplanens intensjon om en forsterket byvekst i sentrale områder. Lillestrøm Øst utgjør med sin beliggenhet et betydelig uutnyttet utviklingspotensial, byens viktigste ressurs for realisering av denne ambisjonen. Stortorget og industrieiendommene mot jernbanen i øst, gir området et stort arealtilbud og mulighet for en større, fortettet bykjerne. Dette åpner for en mer variert bebyggelsesstruktur, høyere utnyttelse og friere funksjonsfordeling enn det sentrumskvartalene med tradisjonell bygningsnorm har gitt. Intensjonen er en tidlig utvikling av de mest transformasjonsmodne arealene i øst, som gir en fornyet og moderne østlig bydel med tilstrekkelig tyngde, slik at Stortorget sammen med flere nye, varierte byrom skaper en aktiv og attraktiv arena.

For øvrig bygger planen opp om sammenbinding, og godt samspill mellom de nye utviklingsområdene; Område A, Stortorget, «Meierikvartalet», Kvartal 8 og den etablerte sentrumskjernen. Dette søkes løst med innføring av et forsterket byrom i Strøkstorget Landstads gate fra Stortorget mot øst, og gjennom byromsprogrammet et bredt spekter av bedre byrom og forbindelser til sentrale målpunkt i og ved planområdet.

Skedsmo kommune ønsker å utvikle området Lillestrøm øst til en moderne og attraktiv by med innovativt trebyggeri. Dette innebærer fokus på bruk av tre både i konstruksjon og fasade slik at kommunens Energi- og klimaplan tilfredsstilles, regjeringens fokus på miljø/bærekraft og klimagassregnskap ivaretas, og at Lillestrøms historiske byggeskikk beholdes.

Område A:
Målsetning med arkitekturen i område A er å skape en ny moderne bydel og støtte Lillestrøms sentrale posisjon i regionen. Bygninger og landskap skal utføres med høye krav til estetikk, arkitektur og bevissthet om holdbarhet. Lillestrøms historie som flisby må gjenspeiles i materialbruk i bygg- og landskapsprosjekt.

Grønne areal og gatenettet (veven) skal ses i en helhet mellom alle kvartalene i område A og skal utformes som et felles bevegelsesmønster for hele området. Hvert kvartal definerer om de skal være offentlige, felles for flere bygninger eller mer private for en bygning. I alle passasjer på gatenivå skal det være god tilgjengelighet for allmennheten.

§ 2 Plankrav

2.1 Definisjoner

Arealplaner

Områdereguleringsplan	I følge PBL kommunal reguleringsplan i henhold til plankrav i kommuneplanen for Skedsmo 2011 – 2022.

* Se referanseliste, side 18

Detaljreguleringsplan	Ihht PBL reguleringsplan, fremmet av forslagstiller.

Gater, torg og parker

Detaljplan	Teknisk detaljplan utarbeidet i samsvar med Statens vegvesens håndbøker (HB139) og kommunens veg- og gatenorm.
Byggeplan	Teknisk byggeplan utarbeidet på samme grunnlag til byggeklart prosjekt. Beskrivelse til byggeplan utarbeides i tråd med PROF-Håndboken (Statens vegvesen)

Vann og avløp og overvannshåndtering

Overordnet overvannsplan	Helhetlig, overordnet overvannsplan som utarbeides for hele planområdet eller et delområde. Planen skal vise prinsipielle løsninger for lokal overvannsdisponering.
Byggeplan	Teknisk byggeplan utarbeidet på grunnlag av eventuell overordnet plan, og i samsvar med kommunens tekniske retningslinjer for vann og avløp.

2.2 Krav om detaljreguleringsplan

Før det tillates utbygging i planområdet skal det utarbeides detaljreguleringsplan.

For felt omfattet av spesialområde H910 vil vedtatt reguleringsplan fortsette å gjelde.

For kvartal 25B, 29A og 31A kan rammetillatelse gis uten forutgående detaljreguleringsplan dersom tiltaket i alt vesentlig er ifølge illustrasjonsprosjekt* til områdereguleringsplanen *(med unntak av vist sykkelhigway)*. Dersom kommunen anser avvik fra illustrasjonsprosjektene som vesentlige, kan kommunen kreve detaljreguleringsplan for disse feltene. Blant forhold som vurderes som vesentlige er:

- Trafikale forhold, mobilitet og tilgjengelighet for allmennheten
- Strøkstorget Landstads gates (o_T1 og f_T2) utforming og sammenheng med pilotprosjektene
- Byggenes funksjonelle forhold til byrom, som åpne fasader og inngangspartier (for forretning, kontor, offentlig- og privat tjenesteyting)
- Hovedtrekk i materialvalg for byrom

I felt med krav om detaljregulering skal det i planbeskrivelsen være utarbeidet en volum- og funksjonsanalyse som viser utforming og estetikk, og som blir grunnlag for en tidlig diskusjon med kommunen om valg av plangrep. I tillegg skal det gjøres en komparativ analyse av hvordan detaljreguleringsplanen forholder seg til kommunens overordnede strategier, spesielt Byutvikling og urban strategi, Samferdselsstrategien og Mulighetsstudien for STRAKKS*.

§ 3 Fellesbestemmelser

Der ikke annet fremgår av planbestemmelsene gjelder til enhver tid gjeldende kommuneplans bestemmelser.

* Se referanseliste, side 18

3.1 Utforming av byrom og bygninger

Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst*, er en del av områdereguleringsplanen og skal legges til grunn for detaljregulering og behandling av alle byggesøknader i planområdet, samt ved all prosjektering og utbygging av bebyggelse og byrom i planområdet.

Dersom det ved planlegging, prosjektering og gjennomføring av anlegg i planområdet foreslås andre løsninger enn de som er beskrevet i byromsprogrammet, skal det dokumenteres at dette gir tilsvarende eller bedre kvaliteter enn de som er beskrevet i programmet. Ved slike vurderinger skal hensynet til gående gis høyeste prioritet. Alle byrom skal ha god tilgjengelighet for syklende.

Svalganger tillates ikke i planområdet.

For alle prosjekter i området skal det fremmes estetikksak for HUT.

3.2 Utomhusplan

Det skal for hvert felt utarbeides samlet plan for utomhusanlegg og felles adkomst for hvert byggetrinn, og planen skal være godkjent før rammetillatelse gis. Byromsprogram for Lillestrøm Øst* og Illustrasjonsprosjekt for Område A, Bok 1*, skal legges til grunn for utomhusplaner i planområdet *(med unntak av vist sykkelhighway).* Planen skal vise opparbeidelse og bruk av alle ubebygde areal, og dokumentere god sammenheng med tilliggende byggetrinn og forholdet til felles helhetlige utomhusanlegg.

I planen detaljeres og vises kjøreveg, adkomst, tilgjengelighet for brannbil, gang- og sykkelveger, parkering, varelevering, brannhydranter, lekeplasser, eksisterende og fremtidig terreng, forstøtningsmurer, gjerder, vegetasjon og beplantning, samt materialbruk, møblering, belysning og tømmepunkt for avfallssug med mer. Planen skal også vise midlertidig opparbeidelse av tilliggende areal, som skal bygges ut senere.

Ved valg av beplantning skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende innsekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter.

Planen skal vise inndeling av private-, felles- og offentlige uteareal på en god og lesbar måte. Utomhusplanen skal vise eierstruktur og organisering av felles areal.

De ubebygde delene av planområdet, med unntak av lukkede gårdsom, skal være åpne for allmenn ferdsel hele døgnet. Det tillates ikke bruk av gjerde i planområdet. Unntak av sikkerhetsmessige eller støydempende hensyn kan tillates. Allmenhetens rett til ferdsel sikres gjennom tinglyste erklæringer på de aktuelle eiendommene.

3.3 Fellesareal og privat uteareal

I felt hvor det tillates boliger skal det avsettes minimum 1 m^2 pr leilighet til innvendig fellesareal som festlokale, aktivitetsrom, gjesterom eller lignende. Arealene skal inngå i en

* Se referanseliste, side 18

helthetlig løsning for bygget eller for hvert delfelt. Dersom fellesareal etableres samlet for flere bygninger skal dette avklares og sikres ved søknad om første rammetillatelse.

Hver leilighet skal ha minst 6 m^2 privat uteareal på bakkeplan eller balkong/takterrasse. Alle leiligheter skal ha tilgang på uteareal med sol i minst 4 timer pr dag på minst 30 % av arealet i perioden 21. april - 21. august.

3.4 Lekeplasser

Det skal etableres nærlekeplass med lekeapparater på minimum 150 m^2 for barn 0-4 år innen 50 m fra boliger i alle felt. Nærlekeplasser kan tillates etablert over bakkeplan, eventuelt på tak, som felles lekeplasser. Minst 50 % av nærlekeplassene i hvert felt skal være på bakkeplan.

Strøksparker, strøkstorg, miljøgater og gågater kan det kreves innpasset lekeplasser som bidrar til å dekke behov i planområdet. Lekeplassene skal være allment tilgjengelige og gis variert utforming og innhold, slik at de er tilpasset ulike aldersgrupper.

Alle lekeplasser skal ha mulighet for sol i minst 4 timer pr dag på minst 30 % av arealet i perioden 21. april - 21. august.

Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplan skal det fremgå hvordan krav til lekeplasser tilfredsstilles.

3.5 Teknisk infrastruktur

I alle felt for bebyggelse og anlegg skal eksisterende infrastruktur være oppgradert og tilpasset nye tiltak. Følgende teknisk infrastruktur skal etableres:

3.5.1 Lokal overvannsdisponering (LOD)

Ved beregning av overvannsmengder skal klimafaktor 1,5 legges til.

Anlegg for overvannshåndtering skal i størst mulig grad være overflatebaserte og tilpasset Byromsprogram for Lillestrøm Øst. Godkjent overordnet overvannsplan skal foreligge før det kan gis rammetillatelse i planområdet. Mulighetsstudie overvannshåndtering Lillestrøm Øst* skal legges til grunn ved utarbeidelsen.

Minst 30% av takflatene i planområdet skal være grønne og ha fordrøyning av overvann som hovedfunksjon. Oppfyllelse av kravet skal dokukumenteres i en helhetlig overvannsplan.

3.5.2 Avfall

Ved detaljregulering i planområdet skal det etableres sentralt anlegg for avfallssug der dette vurderes som teknisk mulig og hensiktsmessig. Kommunen kan alternativt kreve

* Se referanseliste, side 18

mobile anlegg for avfallssug. Oppbevaring og behandling av husholdnings- og næringsavfall utendørs tillates ikke.

3.5.3 Varelevering

Ved planlegging og tilrettelegging for varelevering i planområdet skal Byroms-programmet for Lillestrøm Øst legges til grunn.

3.6 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser og byggelinjer som er vist på plankartet. Byggegrenser og byggelinjer er sammenfallende med formålsgrenser der ikke annet er vist på plankartet.

3.7 Boligstørrelser

I planområdet skal det, for hvert delfelt, settes krav til varierte leilighetsstørrelser. I hvert delfelt skal minimum 35 % av leilighetene være på 75 m^2 BRA eller større. Av disse kan maksimalt 20 % bygges med utleieenhet på maks 20 m^2 BRA. Maksimum 35 % av leilighetene kan være på mellom 25 og 50 m^2 BRA. Av disse kan maksimum 15 % være mellom 25 og 35 m^2 BRA.

3.8 Oppstillingsplasser for bil- og sykkel

Minimumskravet til oppstillingsplasser for sykkel i enhver tid gjeldende kommuneplan gjelder for planområdet. Enhver tid gjeldende kommuneplans krav til oppstillingsplasser for bil gjelder som maksimumsnorm.

Oppstillingsplasser for bil tillates ikke etablert på bakkeplan, med mindre det er i tråd med gjeldende formingsprogram for gater. Alle plasser forbeholdt boligformål skal ha tilgjengelige og funksjonelle ladepunkt for el-bil. Minimum 25% av plassene forbeholdt kontorvirksomhet skal ha ladepunkt.

Parkering under bakken skal etableres på en slik måte at parkeringen gir minst mulig kjøring inne på området, og med inn- og utkjøring i all hovedsak tilknyttet hovedferdselsårene.

Oppstillingsplasser for sykkel skal etableres med sykkelstativ, og i tråd med Statens vegvesens håndbok 233 "Sykkelhåndboka". Minst 50% av oppstillingsplassene for sykkel skal etableres under tak/innendørs. Oppstillingsplasser for forretning og offentlig og privat tjenesteyting skal etableres slik at de er allment tilgjenglige.

3.9 Støy

* Se referanseliste, side 18

Ved ny utbygging skal støyforhold tilfredsstille krav i retningslinjen T-1442/ 2012; Retningslinje for behandling av støy i arealplaner.
Bygninger med støyfølsomt bruksformål kan tillates i områder med inntil 70 dB Lden fra vegtrafikk og 73 dB Lden fra jernbane. Dette forutsetter at alle boenheter har minst et oppholdsrom og et soverom på stille side (dvs. utendørs støy under 55 dB Lden), og at innendørs støyforhold tilfredsstiller krav etter forursensningsloven kap 5.
Felt regulert til park eller uteoppholdsareal skal tilfredsstille krav til stille områder, det vil si at beregnet utendørs støynivå ikke skal overstige 55 dB Lden.

Lillestrøm øst – Støyutredning, datert COWI 05.02.15 skal legges til grunn for videre prosjektering og detaljering.

3.10 Flom

Tiltak i kjellernivå skal etableres slik at de tåler å bli satt under vann. Elektriske/tekniske installasjoner skal anlegges flomsikkert.

3.11 Midlertidig bruk

For å legge til rette for økt aktivitet i planområdet samtidig som feltene er under utvikling, kan kommunen tillate midlertidig bruk av ubebygd areal og eksisterende bygningsmasse i større grad enn vanlig.

Ubebygde areal

- Midlertidige lekeplasser kan eventuelt tillates oppført i en på forhånd avgrenset periode, for å tilfredsstille krav til lekeplasser.
- Midlertidige bygninger kan tillates oppført for 2 – 5 år, dersom bruksformålet er i tråd med reguleringsplanens formål. Midlertidige bygninger kan bare tillates dersom de bidrar til byomdannelse i tråd med mulighetsstudien for STRAKKS*.
- Midlertidig parkeringsplass kan unntaksvis tillates etablert i opp til 2 år, dersom denne plasseres i utkanten av eksisterende boligområder, nær hovedvegnettet.

Bygninger

- Midlertidig bruk til kontor, barnehage, ungdomshus eller andre kulturelle aktiviteter skal ses i sammenheng med opparbeidelse av hager til lekeplasser eller andre allment tilgjengelige rekreasjonsformål.
- Inndeling i flere midlertidige boenheter kan godkjennes i en på forhånd begrenset periode. Offentlige krav må tilfredsstilles og nødvendige fellesfunksjoner etableres før slik tillatelse kan gis.
- Alternativ bruk til det som er arealets reguleringsformål kan bare tillates for komplementære arealformål (forretning/kontor og lignende), men ikke når de er gjensidig utelukkende (for eksempel bolig/industri).

§ 4 Arealformål PBL § 12-5, 1.-6. ledd

BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL § 12-5 NR 1

* Se referanseliste, side 18

4.1 "OMRÅDE A"

4.1.1 Fellesbestemmelser for kvartal 18B, 24B, 25B, 29A, 29-30, 31A og 31B

Det settes krav til at maksimalt 65% av bygget BRA i Område A kan være for boligformål.

I område A skal parkeringsanlegg etableres under terreng og under den oppløftede delen av Strøkstorget Landstads gate (f_T2) og Utsiktsplattformen (f_T3). Der det er regulert større parker (o_PA1, del av f_UA2) skal det ikke bygges garasje under terreng. Ved sammenbygging av parkeringsanlegg i KFA4.1 og KFA4.2 (Kvartal 29-30) kan det imidlertid etableres en kjørbar forbindelse gjennom den smalere delen av o_PA1.

Det skal hovedsakelig brukes flate eller skrånende tak, og saltak er ikke tillatt i område A. Alle tak skal ha et grønt preg, og være tilrettelagt for fordrøyning av overflatevann eller takterrasse, eventuelt en kombinasjon av disse. På tak er det tillatt trappoppbygg og fellesrom på maks 3 m over regulert maksimal kotehøyde. I tillegg tillates heissjakter oppført på tak. Disse anleggene kan maksimalt utgjøre 15% av takarealet for hvert bygg, eventuelt 25% dersom anleggene er felles for flere bygg. Ventilasjonsanlegg er ikke tillatt på tak.

På plankartet vises:
#1: areal som ikke skal bebygges
#2: areal som tillates bebygd i 1 etasjer
#3: areal som tillates bebygd i 2 etasjer

Prinsipper for etasjehøyder og formål
For kvartal 29A (KFA1), 31A (KFA2) og B (KFA5), 29-30 (KFA4), 24B (KFA6) der disse felt grenser til o_T1/ f_T2/ V8/ V9/ G5:
Første og andre etasje skal ha høy etasjehøyde, med innvendig høyde på henholdsvis 5 meter (1. etg.) og 3 meter (2. etg.). Disse etasjene kan ikke inneholde boligformål og de skal følge Strøkstorget Landstads gates (f_T2) stigning med innganger rettet mot denne. Virksomhet i første etasje skal ha gangadkomst rettet mot Strøkstorget Landstads gate (o_T1 eller f_T2). Første etasje bør ikke inneholde kontorvirksomhet.

For kvartal 25B (KFA3), 31A (KFA2) der disse feltene grenser til f_T3/f_T8:
Første etasje skal ha høy etasjehøyde, med innvendig høyde på 4,5 meter. Denne etasjen skal ikke inneholde boligformål. All virksomhet skal ha gangadkomst rettet mot utsiktsplattformen (f_T3).

For kvartal 25B (KFA3), 18B (KFA7) der disse feltene grenser til o_T1/ f_T2/ o_V1/ o_V2:
Første etasje skal ha høy etasjehøyde, med innvendig høyde 5 meter. Den skal ikke inneholde bolig, og all virksomhet skal ha gangadkomst rettet mot Strøkstorget Landstads gate (o_T1 eller f_T2). Første etasje bør ikke inneholde kontorvirksomhet.

For øvrig bebyggelse skal boliger på gateplan ha minimum romhøyde fra gatenivå på 4 meter. Disse kreves utformet spesielt for å tilpasses tilliggende uterom.

Grad av utnytting:
I bygg der det kreves større etasjehøyder i reguleringsbestemmelsene, regnes kun faktisk gulvareal inn i utnyttelsen (maks BRA).
Parkering under terreng, og under opphøyd areal i f_T2, f_T3 og Kvartal 25B (KFA3), skal

* Se referanseliste, side 18

ikke regnes med i BRA.

PILOTPROSJEKTENE

4.1.2 Felt: KFA1 (Kvartal 29A)
Formål: kombinert formål: Bolig, forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur)
Areal: 1230 m^2
Utnyttelsesgrad BRA = 8000 m^2
Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

Det settes krav til at maksimum 45 % av bygget BRA i feltet kan være boligformål.

Parkeringsanlegg og kjeller i feltet, samt felles adkomst til offentlig gate, skal samordnes med KFA4.1 og KFA 4.2 (Kvartal 29-30). Feltets adkomstrett over KFA4.1 skal tinglyses på gnr 81/ bnr 1367.

4.1.3 Felt: KFA2.1, KFA2.2 (Kvartal 31A)
Formål: kombinert formål: Bolig, forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur)
Areal: 3701 m^2
Utnyttelsesgrad BRA = 17200 m^2
Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

Første og andre etasje i bygg som vender seg mot f_T2 kan ikke oppføres til boligformål. Over andre etasje tillates alle formål innenfor det kombinerte formålet.

Det settes krav til at maksimum 75 % av bygget BRA i delfelt KFA2.1 kan være boligformål.

Sammen med rammesøknaden kreves det utarbeidet en detaljert utomhusplan i samsvar med byromsprogrammet for Lillestrøm Øst. Planen skal redegjøre for forholdet mellom gatenivå, inngangsforhold og hvilke funksjoner og kvaliteter som etableres. Det skal fremgå hvilke arealer på gatenivå som er for privat, felles og/eller offentlig bruk.

Til feltet skal det etableres felles adkomst med KFA5.1 og KFA5.2 (Kvartal 31B).

4.1.4 Felt: KFA3.1, KFA3.2 (Kvartal 25B)
Formål: kombinert formål: Bolig, forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur)
Areal: 4867 m2
Utnyttelsesgrad BRA = 27100 m^2
Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

* Se referanseliste, side 18

I bebyggelse i feltet som grenser til jernbanen er det ikke tillatt med boligformål på den siden som vender mot jernbanen. I første etasje, der bebyggelsen vender seg mot f_T2, f_T3, o_V1 og V5, er det ikke tillatt med boligformål. Over andre etasje tillates alle formål innenfor det kombinerte formålet.
Boliger på gatenivå skal ha minimum romhøyde fra gatenivå på 4 meter og kreves utformet spesielt og tilpasset situasjonen i tilliggende uterom, i tråd med illustrasjonsprosjektet for Område A.

Det kreves en detaljert utomhusplan sammen med rammesøknaden som redegjør for forhold mellom gatenivå, inngangsforhold og hvilke funksjoner og kvaliteter som etableres. Planen skal redegjøre for hvilke arealer på gatenivå og mellom husene som er for privat, felles og/eller offentlig bruk.

4.1.5 Felt: f_UA1 (Kvartal 31A)
Formål: Angitt uteoppholdsareal
Areal: 407 m^2

Felles uteoppholdsareal for boliger som skal inngå som en del av det åpne bevegelsesmønstret i planområdet. Feltet skal utformes, opparbeides og brukes som fellespark i tråd med byromsprogrammet for Lillestrøm Øst.

Hele feltet skal være åpent tilgjengelig for allmenn ferdsel hele døgnet.

4.1.6 Felt: f_UA2 (Kvartal 25B)
Formål: uteoppholdsareal
Areal: 523 m_2

Felles uteoppholdsareal for boliger som skal inngå som en del av det åpne bevegelsesmønstret i planområdet. Feltet skal utformes, opparbeides og brukes som fellespark i tråd med byromsprogrammet for Lillestrøm Øst.

Hele feltet skal være åpent tilgjengelig for allmenn ferdsel hele døgnet.

<u>ØVRIGE FELT</u>

4.1.7 Felt: KFA4.1, KFA4.2 (Kvartal 29-30)
Formål: kombinert formål: Bolig, forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur, barnehage)
Areal: 9053 m^2
Utnyttelsesgrad *Felt KFA 4.1 BYA 80%, Felt KFA 4.2 BYA 70 %*
Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

Det er ikke tillatt med boligformål på delfelt KFA4.1 i den bebyggelsen som grenser til G5 og V9 (Alexander Kiellands gate).

Det settes krav til at maksimum 60 % av bygget BRA i delfelt KFA4.2 *kan* være boligformål.

* Se referanseliste, side 18

Kommunen kan kreve at detaljregulering skal omfatte o_G5 (Alexander Kiellands gate) og o_T4 (Stortorget).

KFA4.2 skal ha adkomst via KFA4.1 til o_V4 (Gjerdrumsgata).

4.1.8 Felt: KFA5.1, KFA5.2 (Kvartal 31B)
Formål: kombinert formål: Bolig, forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur, barnehage)
Areal: 3357 m^2
Utnyttelsesgrad BYA 70%
Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

For feltet skal det etableres felles adkomst med KFA2.2 og KFA2.1 (Kvartal 31A).

4.1.9 Felt: KFA6 (Kvartal 24B)
Formål: kombinert formål: Bolig, forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur)
Areal: 3039 m^2
Utnyttelsesgrad BYA 90%
Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

For feltet skal det etableres felles adkomst med Kvartal 24A.

Det settes krav til at maksimum 45 % av bygget BRA i feltet kan være boligformål.

4.1.10 Felt: KFA7 (Kvartal 18B)
Formål: Kombinert formål: Forretning, kontor, hotell, offentlig og privat tjenesteyting (bevertning, kultur)
Areal: 1382 m^2
Utnyttelsesgrad BYA = 70%
Maksimum gesimshøyde er vist på plankartet.

4.1.11 Felt: f_UA3 (Kvartal 31B)
Formål: uteoppholdsareal
Areal: 557 m^2

Felles uteoppholdsareal for boliger som skal inngå som en del av det åpne bevegelsesmønstret i planområdet. Feltet skal utformes, opparbeides og brukes som fellespark i tråd med byromsprogrammet for Lillestrøm Øst.

Hele feltet skal være åpent tilgjengelig for allmenn ferdsel hele døgnet.

4.2 "MEIERIKVARTALET"

* Se referanseliste, side 18

4.2.1 Felt: KFB (Kvartal 9/14)
Tillatt arealformål: Kombinert formål: Forretning, kontor, offentlig og privat tjenesteyting, bevertning, bolig, hotell
Utnyttelsesgrad maksimum BRA = 45.000 – 75.000 m^2
Maksimum høyde kote 122 - 167 moh
Uteoppholdsareal minimum MUA = 15 – 35%

Maksimum 50 % av bygget BRA i feltet kan være for boligformål. Ved detaljregulering med en næringsandel høyere enn 50 % kan regulert utnyttelsesgrad settes høyere innenfor det oppgitte intervallet. I næringsformål kan forretning, kontor, hotell og offentlig og privat tjenesteyting inngå.

I detaljreguleringsplan for kvartal 9 og 14 skal det fastsettes én maksimal utnyttelsesgrad for feltet, eventuelt hvert delfelt. Utnyttelsesgraden er avhengig av størrelse og kvalitet i de uteoppholdsareal (oppgitt %MUA) som sikres i detaljreguleringsplanen.

I MUA skal kun areal som er åpne for allmenn ferdsel hele døgnet regnes med. MUA skal opparbeides i tråd med byromsprogram for Lillestrøm Øst*. Ved avvik fra byroms-programmet skal det dokumenteres at endringene gir like gode eller bedre kvaliteter enn de som er beskrevet i byromsprogrammet.

Byrom som kan regnes med i MUA er, med henvisning til definisjoner i Byromsprogram for Lillestrøm Øst, G1 (gågate), T1-3 (by-, strøks- eller fellestorg) og P1-3 (by-, strøks eller fellespark).

I tillegg til arealene beregnet i MUA kommer, i tråd med kommuneplanen, krav til private eller felles uteoppholdsareal i feltet.

Det må etableres adkomst til parkeringsanlegg under terreng/bebyggelse fra Jernbanegata. Nødvendig tilpasning i Jernbanegata innarbeides i detaljreguleringsplanen for Meierikvartalet. Parkeringsanlegget i kvartal 9 kan vurderes for sammenbygging med parkeringsanlegg i kvartal 8.

4.3 EKSISTERENDE KVARTAL FOR BEBYGGELSE OG ANLEGGSFORMÅL

4.3.1 Fellesbestemmelser eksisterende kvartal
Før hovedombygging på mer enn 300 m^2 BRA i kvartal 12, 13 A og B, 17 og 18A skal det utarbeides detaljreguleringsplan.

Bebyggelsen skal ha flatt tak.

Tekniske installasjoner tillates ikke oppført med høyde over tak større enn 0,8 m i forhold til maksimal gesimshøyde, og skal være trukket 5 m inn på takflaten.

4.3.2 Kombinert arealformål Kvartal 12
Tillatte arealformål: Forretning, bevertning, tjenesteyting og kontor. Det tillates etablert forretning, bevertning og tjenesteyting i 1. og 2. etg. Kontor skal ligge i 3. og 4. etg.

Utnyttelsesgrad: Tillatt bebygd areal (BYA) = 100 %. Formålsgrense er lik byggegrense.

* Se referanseliste, side 18

Maks byggehøyde er satt til kote122.

4.3.3 Kombinert arealformål Kvartal 13 A og B

13A
Tillatt arealformål er forretning, kontor og tjenesteyting.

% Tillatt bebygd areal (BYA) = 100 %. Formålsgrense er lik byggegrense.

Maks byggehøyde er satt til kote 125.

13B
Tillatt arealformål er forretning, kontor og bolig. Det tillates forretning i 1. etasje, forretning/ kontor i 2. etasje, bolig og kontor i 3, 4 og tilbaketrukket 5. etasje.

Utnyttelsesgrad: % Tillatt bebygd areal (BYA) = 100 %. Formålsgrense er lik byggegrense.

Maks tillatt byggehøyde på 4. etasje er kote 122, med tilbaketrukket 5. etasje med maks byggehøyde på kote 125.

4.3.4 Kombinert arealformål Kvartal 17

Tillatt arealformål er forretning og bolig.

I 1. og 2. etasje tillates arealformål forretning, mens det i 3. og 4. etasje er tillatt med boligformål.

Utnyttelsesgrad: % Tillatt bebygd areal (BYA) = 100 %. Formålsgrense er lik byggegrense.

Maks byggehøyde er satt til kote 124.

Ved hovedombygging av eksisterende bygning skal det etableres en døgnåpen passasje mellom Nittedalsgata og Teatergata gjennom feltet.

4.3.5 Kombinert arealformål Kvartal 18A

Tillatt arealformål er bolig, forretning og kontor.

Utnyttelsesgrad: % Tillatt bebygd areal (BYA) = 70 %. Formålsgrense er lik byggegrense.

Maks byggehøyde er satt til kote 119.

4.4 SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR § 12-5 NR 2

I detaljreguleringsplaner skal det utarbeides detaljplaner for gater, torg og parker, i henhold til kommunens veg- og gatenorm og Statens vegvesens håndbøker. Detaljplanene skal godkjennes av kommunen og eventuelt Statens vegvesen.

4.4.1 Offentlige gater (kommunal)

* Se referanseliste, side 18

o_V1 (Kjerulfs gate og Teatergata), o_V2 (Kjerulfs gate), o_V4 (Gjerdrumsgata) og o_V9 (Alexander Kiellands gate) er offentlige gater. Gatene skal planlegges og opparbeides i samsvar med Skedsmo kommunes til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm. For utforming og bruk av gatene skal Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst* legges til grunn.

4.4.2 Offentlige gater (fylkeskommunal)

o_V5 (Nittedalsgata), o_V6 (Solheimsgata), o_V7 (Solheimsgata/ Jernbanegata) og o_V8 (Parkalléen) er offentlige gater. Gatene skal planlegges og opparbeides i samsvar med Statens vegvesens håndbøker. For utforming og bruk av gata bør Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst* legges til grunn.

4.4.3 Felles gate

f_V3, felles adkomstgate for Kvartal 25A og 25B (KFA3.1 og 3.2). Gata skal være felles eie, og planlegges og opparbeides i tråd med Skedsmo kommunes veg- og gatenorm. For utforming og bruk av gata skal Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst* legges til grunn.

4.4.4 Torg (Område A)

o_T1, f_T2, f_T3 og f_T8 (Strøkstorget Landstads gate og Utsiktsplattformen) skal planlegges, opparbeides og brukes som strøkstorg i samsvar med Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst*. o_T1 skal være offentlig torgareal, mens f_T2, f_T3 og f_T8 skal være fellesområder. For T1-3 og f_T8 skal det utarbeides én helhetlig detaljplan som skal gi grunnlag for senere byggeplaner.

f_T3 skal etableres på minimum kote 109 (jernbanenivå), og f_T2 skal tilsvarende avsluttes i samme høyde mot jernbanen. I f_T2 sin lengderetning tillates ikke større stigning enn 5%.

Under etablert torgplass f_T2 og f_T3 tillates parkering på eksisterende terrengnivå, parkering tillates dog ikke innenfor byggegrense 15 meter fra nærmeste spormidt.

o_T1 og f_T2 (Strøkstorget Landstads gate) kan tillates etablert i to trinn, hvor midtre del opparbeides i en midlertidig utforming. Det skal utarbeides samtidige og helhetlige detaljplaner for både trinn 1 og 2, og disse skal være i samsvar med Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst* og Illustrasjonsprosjektene for Område A*.

4.4.5 Torg (Stortorget)

o_T4, o_T5, o_T6.1 og o_T6.2 (Stortorget nord, syd og øst) skal planlegges, opparbeides og brukes som bytorg i samsvar med Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst*. o_T4, o_T5, o_T6.1 og o_T6.2 skal være offentlige torgareal, og det skal utarbeides en helhetlig detaljplan for hele Stortorget.

4.4.6 Andre torg

o_T7 (Storgata 1) er bytorg i tråd med Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst*. o_T7 er offentlig torgareal.

4.4.7 Gågater

o_G1 (Storgata), o_G2 (Torvgata), o_G3 (Nittedalsgata) og o_G4 (Brøtergata) er offentlige gater. De er planlagt og opparbeidet til gågater i tråd med Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst*. Ved ombygging av feltene skal byromsprogrammets funksjons- og kvalitetskrav gjelde.

* Se referanseliste, side 18

4.4.8 Miljøgater

o_G5 (Alexander Kiellands gate) er offentlig gate. Gata skal planlegges og opparbeides i tråd med Skedsmo kommunes til enhver tid gjeldende veg- og gatenorm. For utforming og bruk av gata skal Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst* legges til grunn.

4.5 GRØNNSTRUKTUR § 12-5 NR 3

4.5.1 Felt: o_PA1 (Kvartal 29-30)

Formål: Park
Areal: 2623 m^2

Område for offentlig park og parkdrag. PA1 skal utformes og opparbeides som strøkspark i samsvar med Byromsprogrammet for Lillestrøm Øst* og Grøntplan for Skedsmo.

Minst 50 % av arealene i PA1 skal tilfredsstille krav i T1442 til stille områder i byområder, dvs L_{den} < 50 dBA.

§ 5 Hensynssone PBL § 11-8 jf §12-6

Spesialområde for kulturminnevern H570_ (1-5)
Eksisterende bygninger i hensynssone H570 er merket som bygg med potensiell verneverdi i kulturminnevernplan for Skedsmo. Dersom bygningene ved detaljregulering vurderes berørt eller revet skal kultuminneutredning utarbeides som del av planen. Utredningen skal gi grunnlag for å vurdere om bygget skal bevares eller rives, og hvilke krav som settes til eventuell tilpasning av ny og gammel bebyggelse.

Spesialområde H760
Område båndlagt i henhold til reguleringsbestemmelser.
Innenfor 15 meter fra nærmeste spormidt skal det tinglyses midlertidighetserklæring på søknadspliktige anlegg etter PBL. Jernbaneverket kan kreve anleggene flyttet eller fjernet ved en eventuell utvidelse av jernbanetraséen.

Spesialområde H910
For kvartal 5, 8, 22, 23, 24A, 25A, 28, 34 og 35 erstatter ikke områdereguleringen gjeldende reguleringsplaner. Gjeldende planer er:

Kvartal	PlanID	Navn
5	363/03	Kvartal 5, Storgata – Voldgata – Jonas Lies gate
8	1_79/87 308/99	Lillestrøm sentrale område Jernbanegata x Solheimsgata x Voldgata
22	390/05	Kvartal 22, Teatergata – Storgata – Parkalleen – Brøtergata
23	1_79/87	Lillestrøm sentrale område
24A	484/12	Kvartal 24
25A	396/05	Brannstasjonstomta, Nordmanngården og Dovregården
28	315/99	Kvartalet Parkalleen 3
34	440/11	Fagerborgkvartalet
35	1_79/87	Lillestrøm sentrale område

* Se referanseliste, side 18

	283/96 353/03	Eiendommene gnr 81, bnr 523/573 m.m. Skedsmogata 3A og Gjerdrumsgata 10

§ 6 Rekkefølgebestemmelser, jf § 12-7 nr 10

6.1 KULTURMINNER
Før rivetillatelse gis skal det foreligge godkjent dokumentasjon av eksisterende bygg med bevaringsinteresse. Dokumentasjonen skal godkjennes av kommunen.

6.2 VANN- OG AVLØPSANLEGG
Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak skal vannforsyningsnettet være oppgradert for å sikre hygienisk betryggende vannleveranse og tilstrekkelig mengde brannvann jf PBL/ TEK10. Avløpsanlegget skal være ferdig oppgradert for å sikre hygienisk betryggende forhold. Ved vurdering av tiltaksbehov i vann- og avløpsnettet skal utvidelse i hele planområdet legges til grunn.

6.3 OVERVANNSHÅNDTERING
Før det gis rammetillatelse til tiltak skal det for hvert av delområdene Område A (kvartal 18B, 24B, 25B, 29A, 29-30 og 31A og B) og Meierikvartalet (kvartal 9 og 14) foreligge en helhetlig overvannsplan som viser hovedprinsipper, med vannmengder og påslippspunkter til offentlig overvannsnett.

Før det gis igangsettingstillatelse i delområdene skal det være utarbeidet og godkjent byggeplan for overvannsanlegg med fordrøyning og regulert påslipp til offentlig overvannsnett. Før det gis brukstillatelse skal tiltakene være gjennomført etter godkjente planer.

6.4 GEOTEKNISKE UNDERSØKELSER
Før det gis rammetillatelse til tiltak i felt uten krav til detaljregulering skal nødvendige geotekniske undersøkelser foreligge.

6.5 MILJØTEKNISKE UNDERSØKELSER
Før det gis rammetillatelse til tiltak i felt uten krav til detaljregulering skal nødvendige miljøtekniske undersøkelser foreligge.

6.6 STØY
Før det gis rammetillatelse til tiltak skal det dokumenteres at kravene i § 3.9 tilfredsstilles. Ved tiltak langs jernbanen skal fasadestøy beregnes og avbøtende tiltak vurderes for boliger som kan være utsatt for økt refleksjonsstøy på østsiden av jernbanen.

6.7 HMS-PLAN OG FASEPLAN FOR ANLEGGSTRAFIKK
Før det gis rammetillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent HMS-plan og faseplan for anleggstrafikk.

6.8 NÆRFØRING TIL JERNBANEN
Ved detaljregulering i områder beliggende inntil jernbanen, skal områdestabilitet, vibrasjoner og strukturstøy utredes.

For felt uten krav til detaljregulering skal områdestabilitet, vibrasjoner og strukturstøy utredes før det gis rammetillatelse til tiltak.

* Se referanseliste, side 18

6.9 VEG, TORG OG PARKER

Før første rammetillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent byggeplan. Før første igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent byggeplan med beskrivelse. Og før første brukstillatelse på byggetiltak skal byggearbeid være fullført og godkjent.

Lekeplasser til ethvert tiltak, jf. bestemmelsens pt. 3.4, skal være ferdigstilt etter godkjente planer før første brukstillatelse gis.

Der flere felt har rekkefølgekrav til samme tiltak, skal kravet tilfredsstilles før første tiltak i feltene.

Tabellen viser hvilke felt (kvartal) som har rekkefølgekrav til hvilke tiltak. I første kolonne er referanse til bestemmelsenes punkt oppgitt.

Best. Pt.	Felt / Tiltak	Kv 9/14	Kv 18B	Kv 24B	Kv 25B	Kv 29A	Kv 29-30	Kv 31A	Kv 31B
4.4.4	o_T1, f_T2 (Strøkstorget Landstads gate) første trinn		x	x	x	x	x	x	x
4.4.4	o_T1, f_T2 (Strøkstorget Landstads gate) andre trinn			x			x		
4.4.4	f_T3 (Utsiktsplattformen)				x				
4.4.4	f_T8							x	
4.4.5	o_T4, o_T5 (Stortorget nord og sør)						x		
4.4.5	o_T6.1 (del av Stortorget øst)					x			
4.4.5	o_T6.2 (del av Stortorget øst)						x		
4.4.6	o_T7 (Storgata 1)								
4.4.1	o_V1 (Kjerulfs gate/ Teatergata)		x	x	x				
4.4.1	o_V2 (Kjerulfs gate)						x		x
4.4.3	f_V3 (Adkomstgate til Kvartal 25A og B)				x				
4.4.1	o_V4 (del av Gjerdrumsgata)						x	x	x
4.4.2	o_V5 (del av Nittedalsgata)	x			x				
4.4.2	o_V6 (del av Solheimsgata)	x							
4.4.2	o_V7 (del av Solheimsgata/ Jernbanegata)	x							
4.4.2	o_V8 (Parkalléen)								
4.4.1	o_V9 (del av Alexander Kiellands gate)						x		
4.4.7	o_G1 (Storgata)								
4.4.7	o_G3 (del av Nittedalsgata)								
4.4.7	o_G4 (del av Brøtergata)								
4.4.8	o_G5 (del av Alexander Kiellands gate)						x		

* Se referanseliste, side 18

4.5.1	o_PA1 (strøkspark)						x		
4.1.9	f_UA1 Uteoppholdsareal							x	
4.1.10	f_UA2 Uteoppholdsareal				x				
4.1.11	f_UA3 Uteoppholdsareal								x
4.2.1	Adkomst til Meierikvartalet fra Jernbanegata	x							
		Kv 9/14	**Kv 18B**	**Kv 24B**	**Kv 25B**	**Kv 29A**	**Kv 29-30**	**Kv 31A**	**Kv 31B**



* Se referanseliste, side 18

6.10 SUPPLERENDE BESTEMMELSER FOR KVARTAL 25 B OG 31 A KNYTTET TIL REALISERING AV STRØKSTORG LANDSTADS GATE (O_T1 OG F_T2) SAMT UTSIKTSPLATTFORM (F_T3).

6.10.1 Utomhusplan

Før første rammetillatelse kan gis skal utomhusplan for Strøkstorg/Utsiktsplattform (o_T1, f_T2, og f_T3) trinn 1 og trinn 2, inklusive anlegg for overvannshåndtering, samt estetikksak for de aktuelle tiltakene, jamfør § 3.1, være godkjent av HUT.

6.10.2 Byggeplaner

Før første igangsettingstillatelse for grunnarbeider kan gis skal byggeplaner/tegninger for Strøkstorg/Utsiktsplattform (o_T1, f_T2, og f_T3) trinn 1 og trinn 2 og VA, herunder overvannshåndtering under og over bakken, være godkjent av Skedsmo kommune.

6.10.3 Bygging av VA-anlegg

Før første igangsettingstillatelse kan gis til tiltak over nivå for Strøkstorg/Utsiktsplattform/nytt terreng (o_T1, f_T2, og f_T3), skal anlegg for VA under Strøkstorg/Utsiktsplattform/nytt terreng (o_T1, f_T2, og f_T3) være ferdig bygget. Anlegget skal være godkjent av Skedsmo kommune.

6.10.4 Fundament for Strøkstorg/Utsiktsplattform

Før første igangsettingstillatelse i kvartal 25 B for tiltak over nivå for Strøkstorg/Utsiktsplattform/ nytt terreng (o_T1, f_T2, og f_T3), skal fundament/betongkonstruksjon under Strøkstorg (f_T2) og Utsiktsplattform (f_T3) være ferdig bygget. Før første igangsettingstillatelse i kvartal 31 A for tiltak over nivå for Strøkstorg/Utsiktsplattform/nytt terreng (o_T1, f_T2, og f_T3), skal fundament/betongkonstruksjon under Strøkstorg (f_T2) være ferdig bygget.

6.10.5 Vilkår for igangsettingstillatelse for tiltak som ikke grenser til Strøkstorg eller Utsiktsplattform

Før igangsettingstillatelse kan gis over nivå for Strøkstorg/Utsiktsplattform/nytt terreng (o_T1, f_T2, og f_T3) for tiltak i kvartal 25 B felt KFA 3.1 som ikke grenser til Strøkstorg (f_T2) eller Utsiktsplattform (f_T3), skal samtlige råbygg for tiltak i felt KFA 3.1 som grenser til Strøkstorg (f_T2) eller Utsiktsplattform (f_T3) være ferdig bygget.

Før igangsettingstillatelse kan gis over nivå for Strøkstorg/Utsiktsplattform/nytt terreng (o_T1, f_T2, og f_T3) for tiltak i kvartal 31 A som ikke grenser til Strøkstorg (f_T2), skal samtlige råbygg for tiltak i kvartal 31 A felt KFA 2.1 som grenser til Strøkstorg (f_T2) være ferdig bygget.

6.10.6 Vilkår før første brukstillatelse

Før første brukstillatelse til tiltak i kvartal 25 B kan gis, skal Strøkstorg (o_T1 og f_T2) trinn 1 og Utsiktsplattform (f_T3) være ferdig bygget i henhold til godkjente planer.

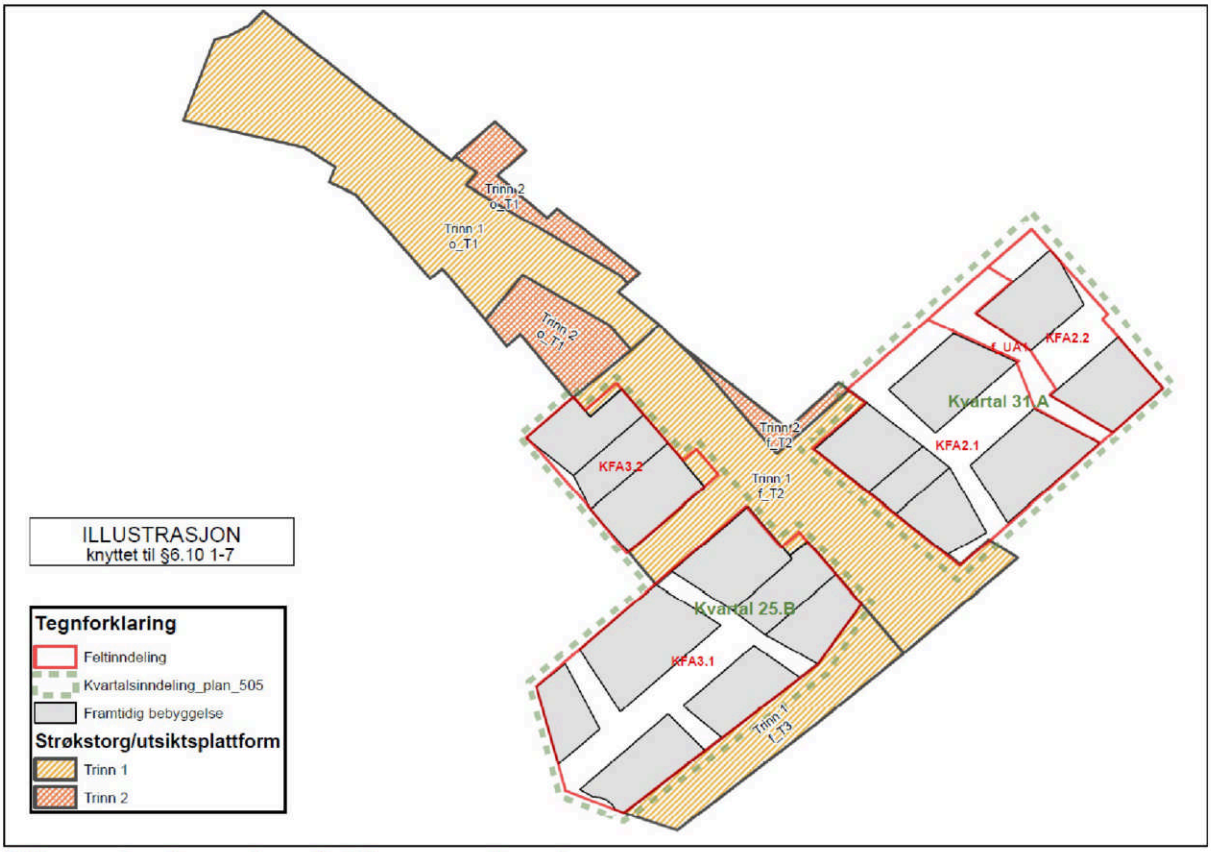
Før første brukstillatelse til tiltak i kvartal 31 A kan gis, skal Strøkstorg (o_T1 og f_T2) trinn 1 være ferdig bygget i henhold til godkjente planer.

6.10.7 Brukstillatelser for tiltak som ikke grenser til Strøkstorg eller Utsiktsplattform

Før brukstillatelse kan gis for tiltak i kvartal 25 B felt KFA 3.1 som ikke grenser mot Strøkstorg (f_T2) eller Utsiktsplattform (f_T3), skal samtlige tiltak i kvartal 25 B felt KFA 3.1 som grenser mot Strøkstorg (f_T2) eller Utsiktsplattform (f_T3) ha brukstillatelse.

* Se referanseliste, side 18

Før brukstillatelse kan gis for tiltak i kvartal 31 A som ikke grenser mot Strøkstorg (f_T2), skal samtlige tiltak i kvartal 31 A som grenser mot Strøkstorg (f_T2) ha brukstillatelse.



(Illustrasjonskartet inngår i bestemmelsene)

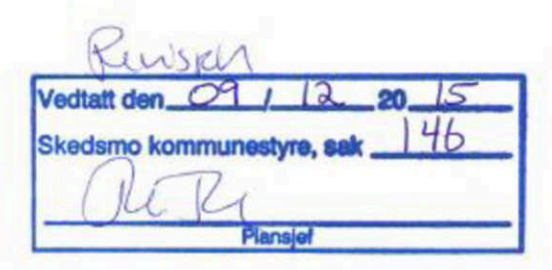
Referanseliste

1. Illustrasjonsprosjekt for Område A, Bok 1, datert 23.10.13
2. Illustrasjonsprosjekt for Område A, Bok 2, datert 23.10.13
3. Mulighetsstudien for STRAKKS-området, datert april 2011
4. Samferdselsstrategi for Skedsmo 2050, datert april 2009
5. Byutvikling og urban strategi – 2050 perspektiv, datert mai 2009
6. Byromsprogram for Lillestrøm Øst, datert 06.12.13
7. Mulighetsstudie for overvann i Lillestrøm Øst, datert 19.11.12

Vedtatt i kommunestyret sak15/22 – 25.03.2015 med følgende tillegg til §3, under 3.1 **For alle prosjekter i området skal det fremmes estetikksak for HUT**.

Nye reviderte reguleringsbestemmelser etter vedtak i kommunestyret 09.12.2015, sak 15/146. Endringer i kursiv se §2.2 og §3.1

* Se referanseliste, side 18



Revidert § 6.9 og tillegg av § 6.10 (med rødt), etter vedtak i HUT 24.05.2017, mindre endring sak 54

* Se referanseliste, side 18

01.12.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Matrikkel: 3205-81/252/0/8 Andel 507 H0609

Adresse: Storgata 33, 2000 Lillestrøm

Dato siste feiing

Dato siste tilsyn

Eier av boligen har fritak for feie- og tilsynsavgift. Ny eier må gi beskjed til brannvesenet når ildsted(ene) igjen skal benyttes. Dette skal gjøres til: post@nrbr.no.

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

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

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

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

Med hilsen
Nedre Romerike brann- og redningsvesen IKS

Anita Holtet
Seksjonsleder

Marit Pettersen
konsulent

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ikke håndstrevet signatur.

Lillestrøm kommune

Ledningskart 81/373/0/8

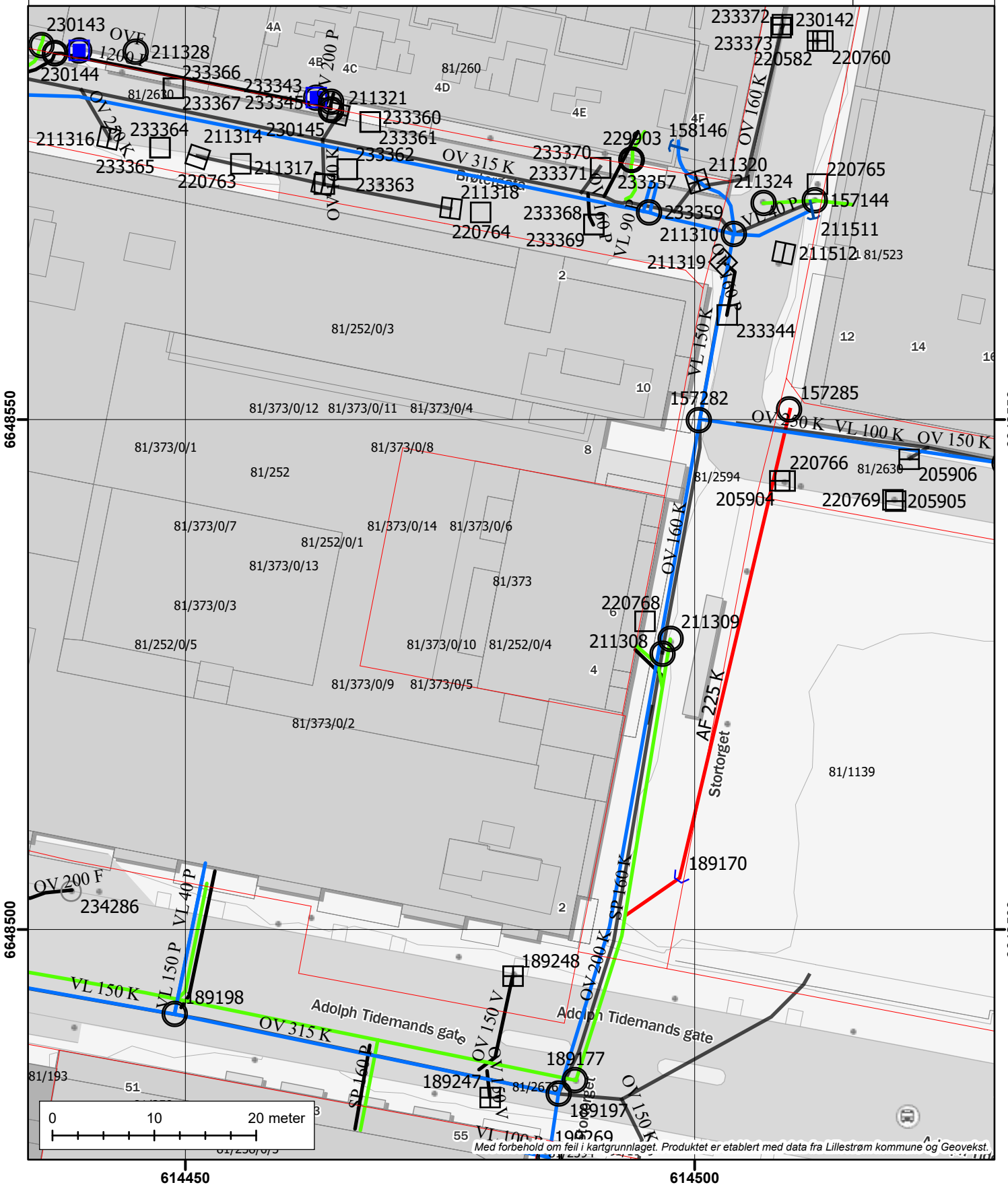
Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Fordrøyningsbasseng
- Diversepunkt
- Stoppekran
- Kum
- Gatesluk
- Sandfangskum
- Sluk med sandfang
- Sluk
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat
- Overvannsledninger andre eiere
- Avløp felles kommunal

N

Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.11.2025



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

DOK-analyse for eiendom 3205-81/373

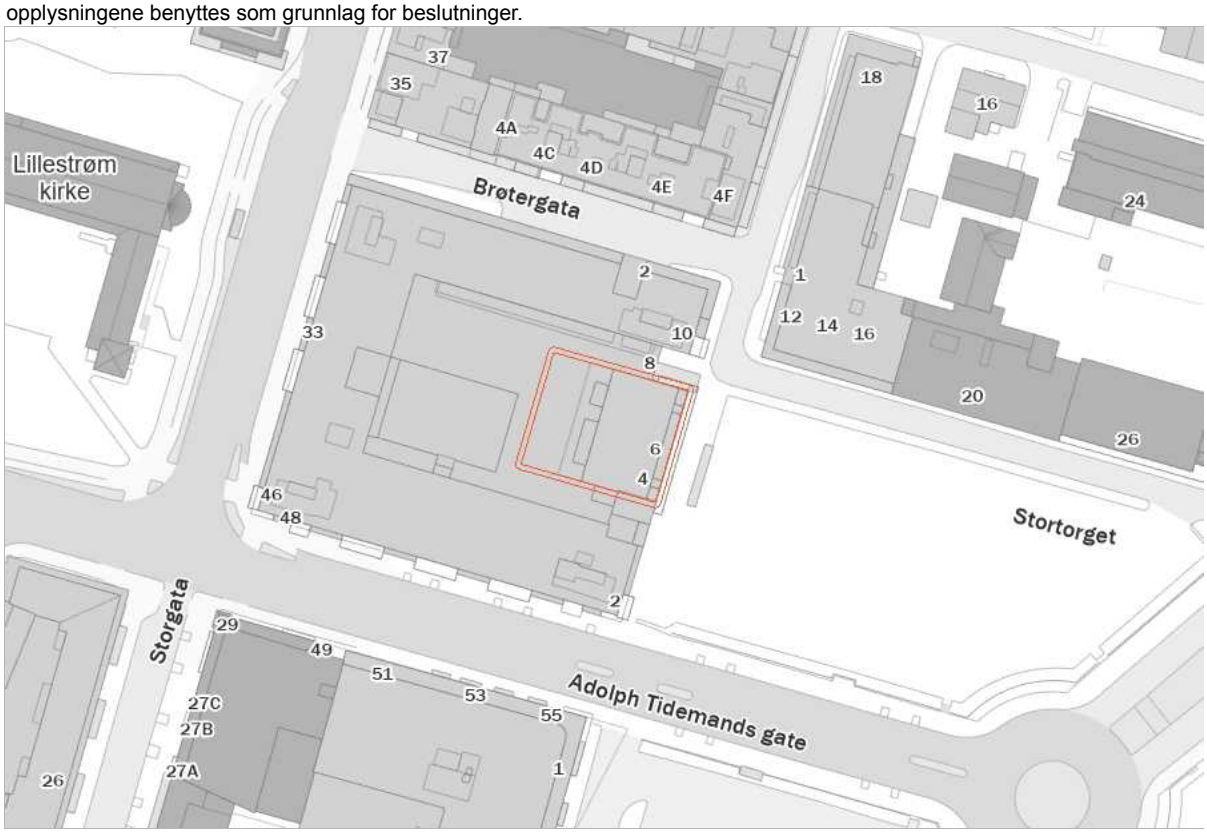
Dato for analyse	28.11.2025 kl.14:23	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	68	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	18	Ikke berørte datasett	50
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	28

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

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

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

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.
Det tas forbehold om kartgrunnlagets korrekthet og fullstendighet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Rettigheter: Kartverket, Geovekst og kommuner - Geodata AS

Berørte datasett

Navn	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Adresse	Kartverket	26.11.2025	28.11.2025
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		21.11.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		21.11.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		17.11.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		17.11.2025
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		17.11.2025
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		17.11.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		17.11.2025
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		21.11.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		05.11.2025
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	27.11.2025	28.11.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.03.2025
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		21.11.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		21.11.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		21.11.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		21.11.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt		Kartverket	26.11.2025	28.11.2025
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	27.11.2025	28.11.2025
Befolkning: Barnetråkk - aggregert		Universitetet i Bergen		15.02.2025
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	28.11.2025	17.11.2025
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	28.11.2025	17.11.2025
Forurensning: Forurenset grunn		Miljødirektoratet		10.11.2025
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.11.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.11.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett		Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.11.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte		Miljødirektoratet		17.11.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		17.11.2025
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	25.11.2025	17.11.2025
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		17.11.2025
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		17.11.2025
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		17.11.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		17.11.2025
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	27.11.2025	17.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	27.11.2025	17.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	26.11.2025	17.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	01.11.2025	03.11.2025
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.11.2025
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse		Miljødirektoratet		10.11.2025
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		17.11.2025
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		20.11.2025
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		20.11.2025
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		21.11.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		21.11.2025
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		21.11.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		21.11.2025
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		21.11.2025
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		17.11.2025
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.11.2025	02.11.2025
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.11.2025	02.11.2025
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.11.2025	20.11.2025
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	21.10.2025	20.11.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.11.2025	17.11.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	10.11.2025	17.11.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	05.11.2025	17.02.2025
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.11.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	27.11.2025	17.11.2025

Ikke berørte datasett

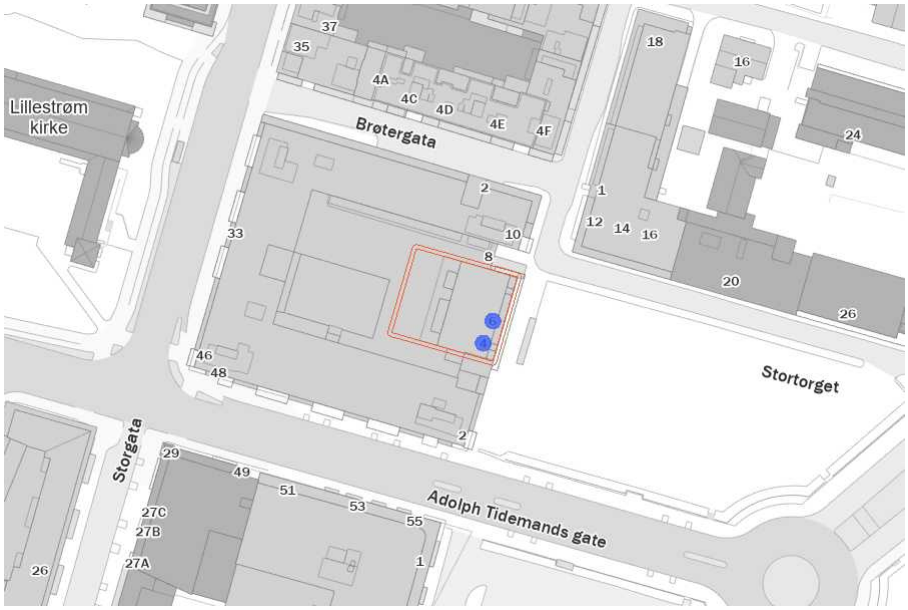
Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		21.11.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	28.11.2025	17.11.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	27.11.2025	17.11.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	27.11.2025	17.11.2025
Samfunnssikkerhet: Steinsprang - aktsomhetsområder		Norges vassdrags- og energidirektorat	16.12.2023	01.04.2025

Ikke sjekkede datasett

Navn	Kilde	Årsak

Eiendom: Matrikkelen - Adresse

Kilde	Kartverket	Oppdatert	26.11.2025
Antall treff	2	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.11.2025



Beskrivelse

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

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

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

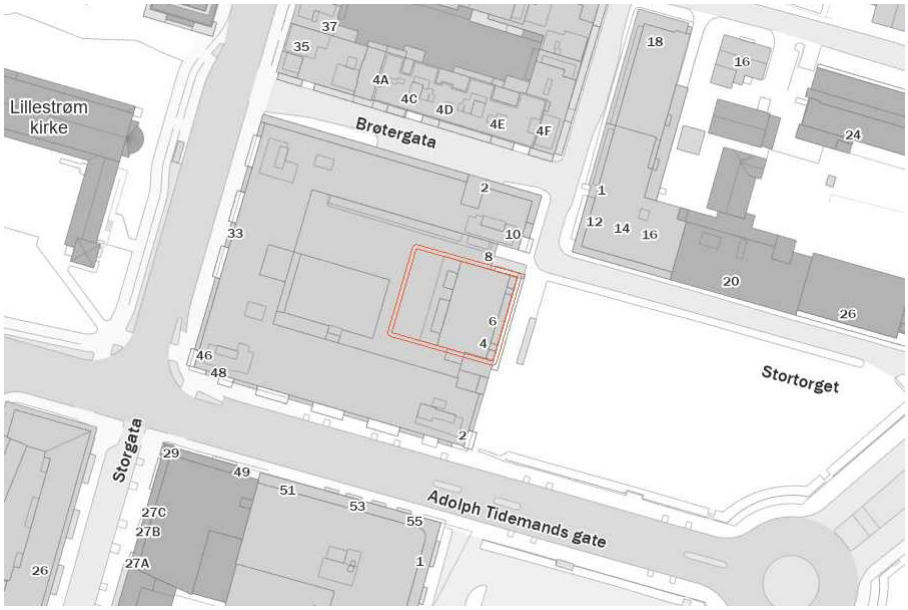
...

Punkter

ID	ADRESSE
92115548	Stortorget 4
92115548	Stortorget 6

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.11.2025



Beskrivelse

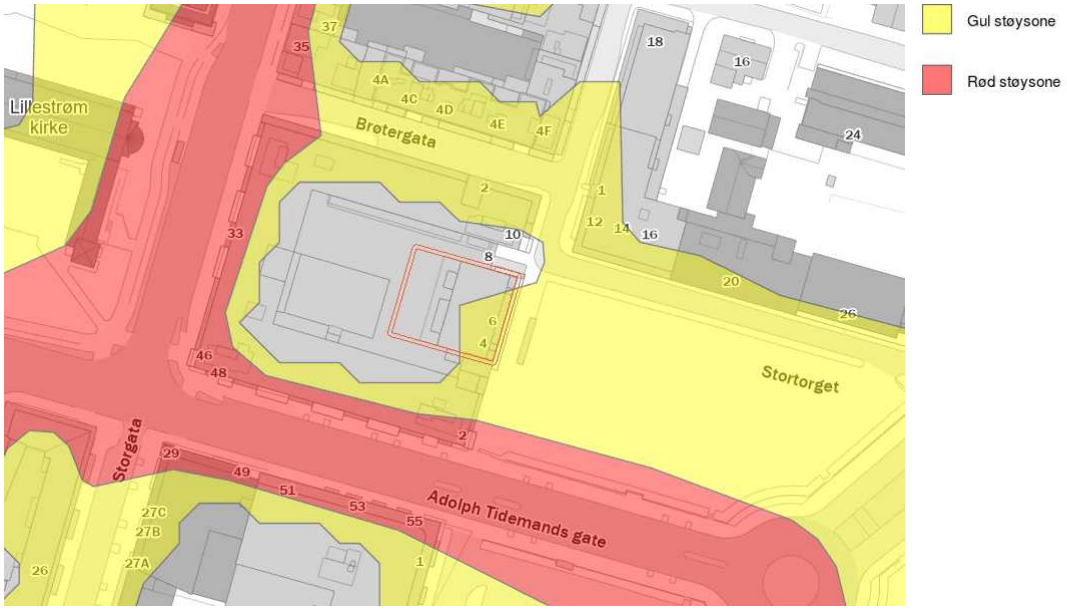
Datasettet viser hvilke områder som omfattes av konsesjon for fjernvarme i Lillestrøm kommune.
Foreligger for nedlasting som Shape, Esri filgeodatabase og SOSI i UTM sone 32.

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442

Kilde	Statens vegvesen	Oppdatert	23.10.2025
Antall treff	1	Nedlastet	27.10.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.11.2025



Beskrivelse

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

...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road	Yellow zone

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	4	Nedlastet	21.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.11.2025



Beskrivelse

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

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

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

...

CATEGORY	MEASURETIME_BEGINPOSITION	MEASURETIME_ENDPOSITION	SOURCE	Antall
Lnight5054	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2
Lden5559	2021-01-01	2021-12-31	roadsInAgglomeration	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	17.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.11.2025



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	17.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.11.2025



Beskrivelse

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

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

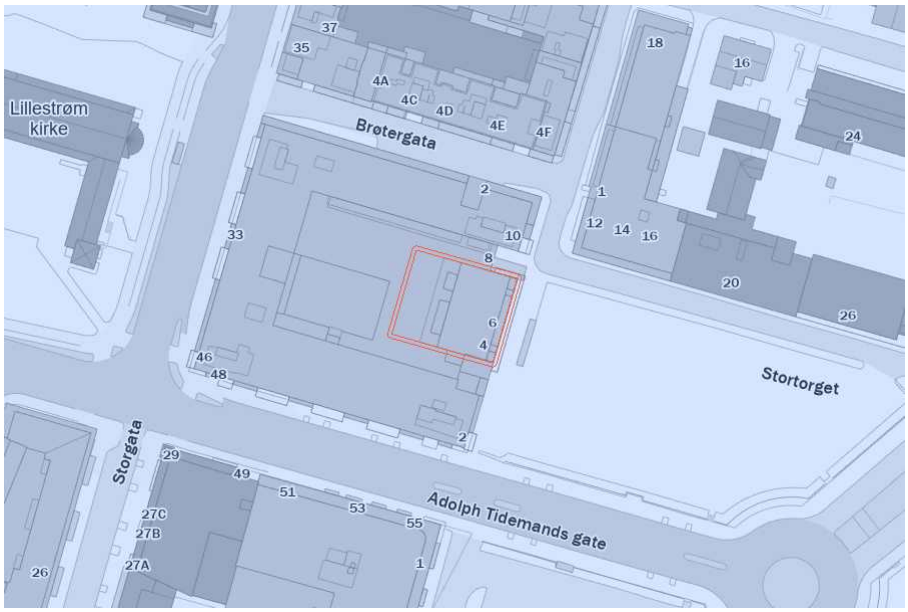
...

Flater

BELIGGENHET
Areal under marin grense

Geologi: Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	17.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.11.2025



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.

...

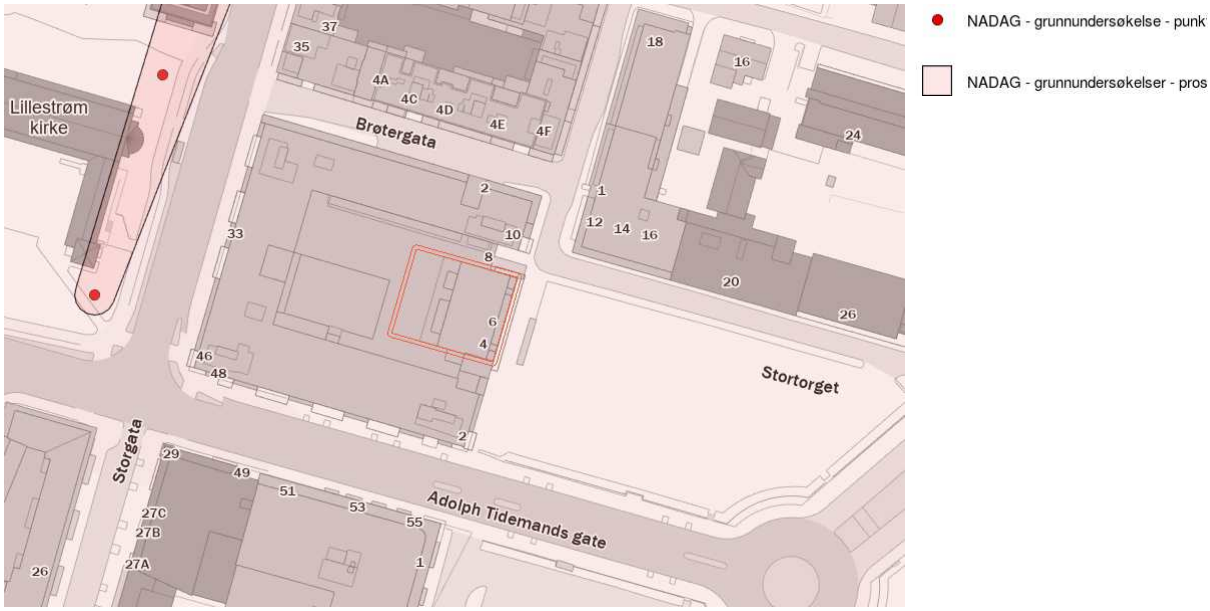
Flater

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	17.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.11.2025



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.

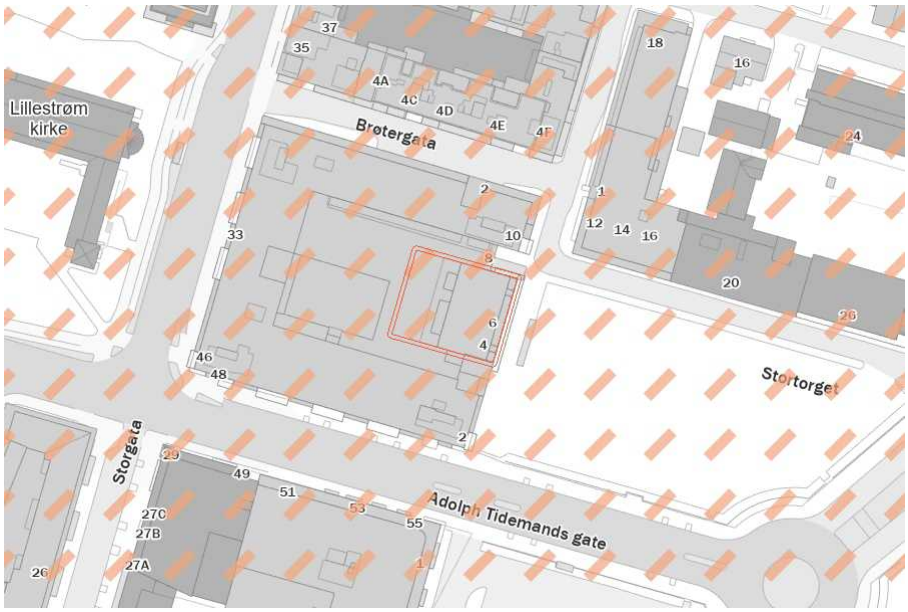
...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
2010279	Norge, Kvikkleiresoner	2e090bd8-77b9-479f-b22e-7b964841c300

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	17.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	17.11.2025



Beskrivelse

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

...

Flater

NAVN
Moderat til lav aktsomhet

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.11.2025



Beskrivelse

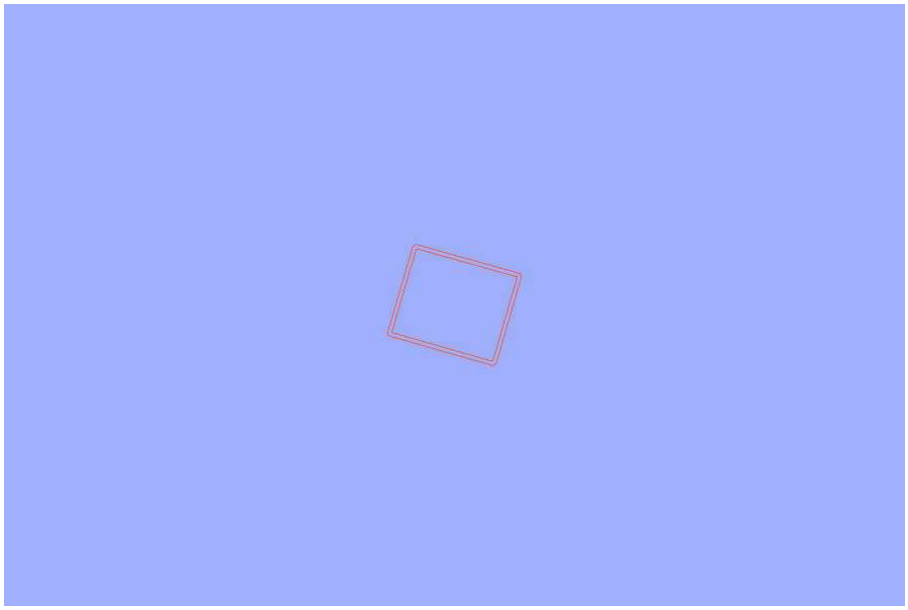
Kartet viser data fra Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune fra 2011, ikke endelig vedtatt plan men skal brukes ifbm saksbehandling i kommunen
Opphav: Skedsmo kommune. Ingen begrensninger på bruk

...

NAVN	INFORMASJON
1 LILLESTRØM	Høringsutkast 2011

Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper

Kilde	Norsk institutt for bioøkonomi	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	05.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	05.11.2025



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

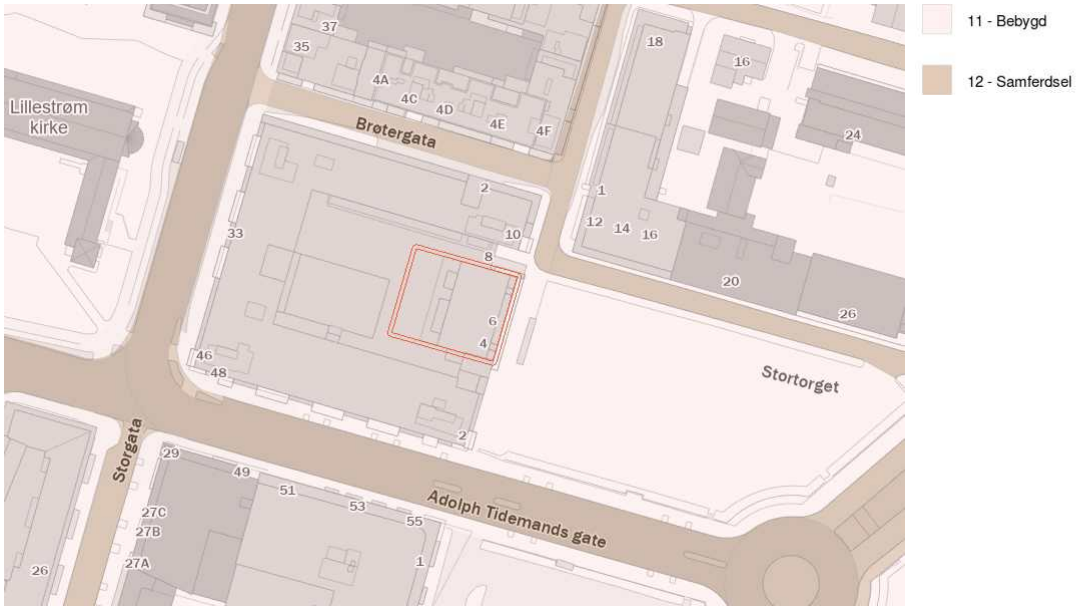
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

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



Beskrivelse

FKB-AR5, som står for "Felles Kartdatabase - Arealressurs 5", representerer en omfattende kartlegging og beskrivelse av Norges arealressurser på et svært detaljert nivå. Dette datasettet er designet for å gi en grundig og presis oversikt over landets arealbruk, naturressurser, og topografiske forhold, og er et kritisk verktøy for planleggere, forskere, og beslutningstakere som arbeider med landforvaltning, miljøovervåking, og utviklingsplanlegging.

AR5-datasettet er flatedekkende, noe som betyr at det gir en sammenhengende oversikt over hele Norges landareal, inkludert både urbane og rurale områder. Det skiller seg ut ved sin høye oppløsning og detaljnivå, som muliggjør analyse og kartframstillinger av høy kvalitet. Denne detaljerte innsikten er spesielt verdifull for å forstå og håndtere komplekse arealbruksutfordringer, som balansen mellom bevaring og utvikling, landbruk, skogbruk, og byutvikling.

En av de viktigste funksjonene til AR5 er dens rolle i ajourhold og oppdatering av Norges arealressursinformasjon. Ved å tilby en detaljert og nøyaktig base, gjør AR5 det mulig for ulike aktører å hollegge, oppdatere, og dele relevant informasjon om arealbruksendringer, miljøtilstand, og ressursforvaltning. Dette sikrer at beslutningstaking kan baseres på oppdatert og nøyaktig informasjon, noe som er avgjørende for effektiv forvaltning og bærekraftig utvikling.

Videre er AR5 designet for å være fleksibelt og tilgjengelig for en bred brukergruppe, inkludert offentlige etater, private selskaper, forskningsinstitusjoner, og den generelle offentligheten. Dette gjør datasettet til et verdifullt verktøy for en rekke analyseformål, fra miljøovervåking og risikostyring til urban planlegging og landskapsanalyser.

Samlet sett representerer FKB-AR5 et fundamentalt verktøy for å forstå, forvalte, og utvikle Norges arealressurser på en bærekraftig måte. Dets detaljerte innsikt og omfattende dekning gjør det mulig for brukere å utføre avanserte analyser og skape informative kartframstillinger som understøtter informerte beslutninger og effektiv ressursforvaltning.

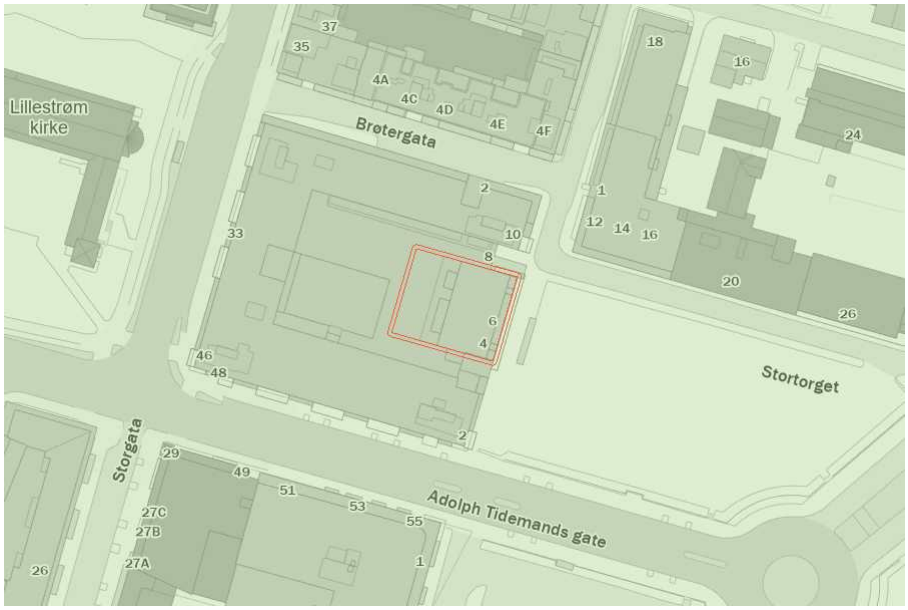
...

Flater

AREALTYPE	TRESLAG	SKOGBONITET	GRUNNFORHOLD
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	22.11.2025



Beskrivelse

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensing og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

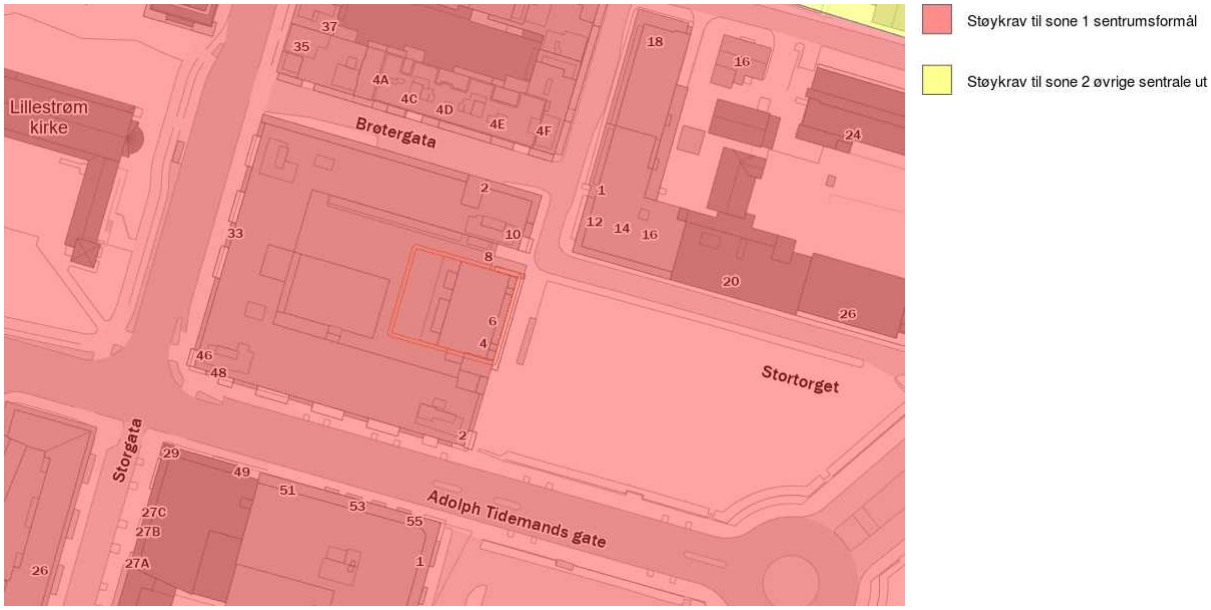
...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.11.2025



Beskrivelse

Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035

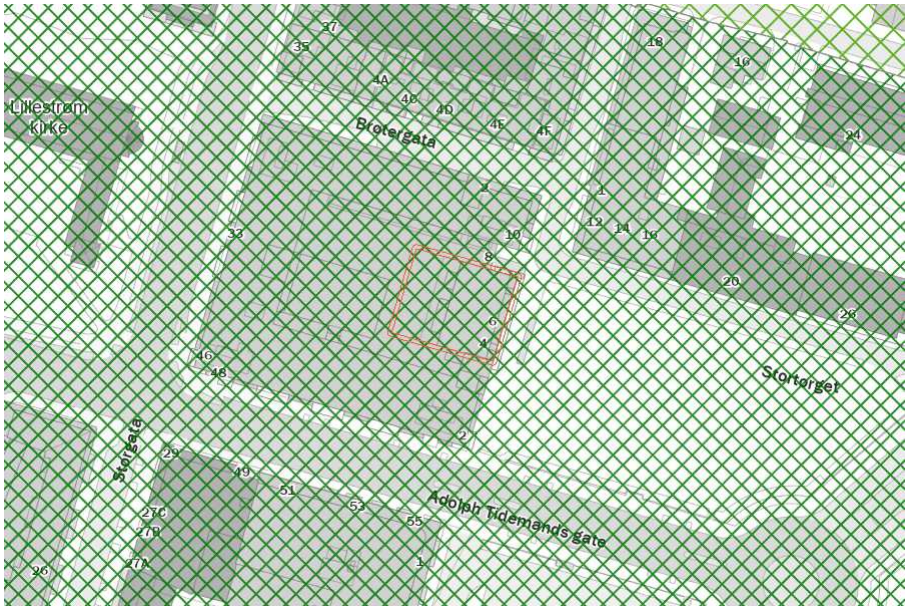
§ 1-14.1.2 Støykrav til sone 1 sentrumsformål
Det tillates støyfølsomt bruksformål i rød støysone, dersom følgende krav innfris:
• Utenfor 50 % av støyfølsomme rom (soverom og stue/oppholdsrom) skal det være stille side på fasade. Av disse skal minst ett rom være soverom.
• Det skal være gjennomgående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

...

BESKRIVELSE
-

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.11.2025



Beskrivelse

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

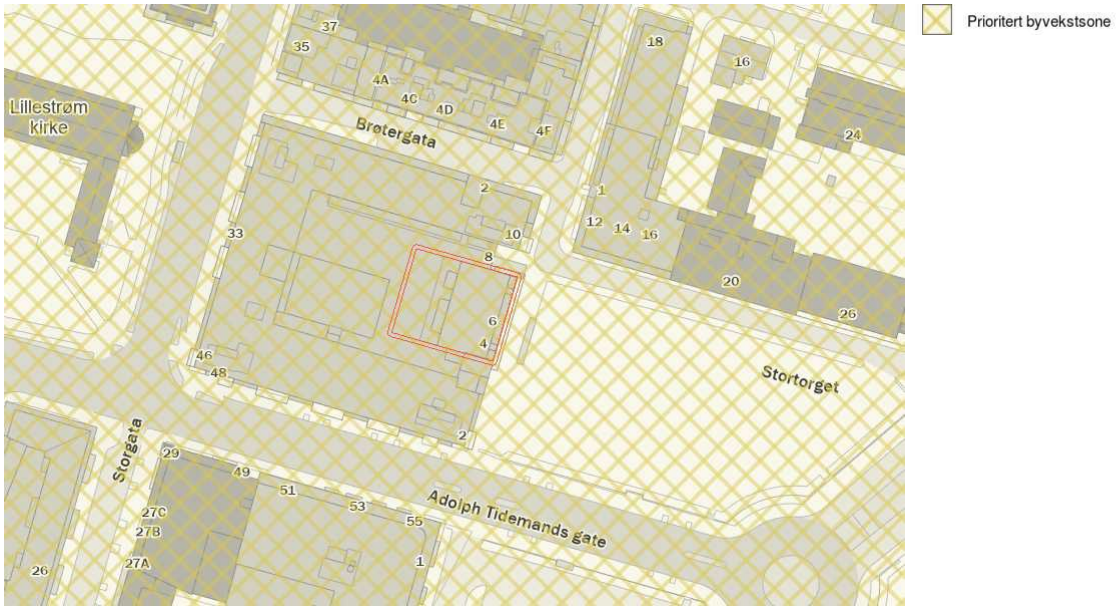
https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/3.1-bestemmelser-med-retningslinjer-revidert-24.01.2024.pdf

...

ANNEN_NÆRING	F_SMÅHUS	K_SMÅHUS	NÆRINGSBEBYGGELSE	RELIGIØS_FORSAMLING	SONE	ANNEN_TJENESTEYTING	BARNEHAGE
-	Bil-maks 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	21.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.11.2025



Beskrivelse

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

Nedlastbart som filgeodatabase, SOSI og Shape.

...

DATOVEDTATT
09/08/2021

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	21.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	21.11.2025



Beskrivelse

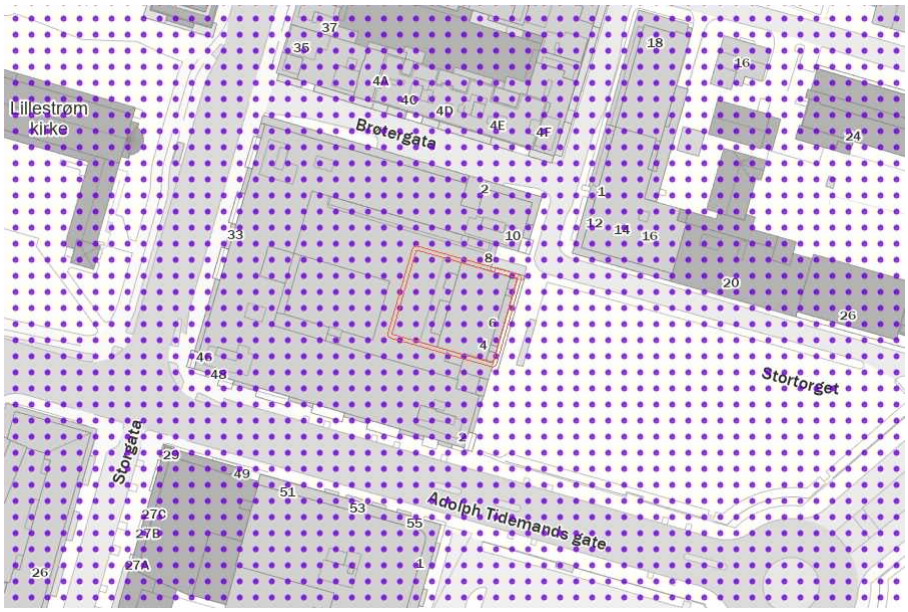
Temadata til kommuneplanen for Lillestrøm 2023-2035. Soner for utnyttingsgrad.

...

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	17.11.2025



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

Lillestrøm kommune

Kommuneplan

81/373/0/8

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Sentrumsformål, nåv.
- Tjenesteyting, nåv.
- Veg, nåv.
- Park, nåv.
- Park, framt.
- Kombinerte grønnstr.form., nåv.

KpHensynssoneOmrade
- Kp angitt hensynssone
- Kp Gjennomføringssone

KpJuridiskLinje
- Byggegrense

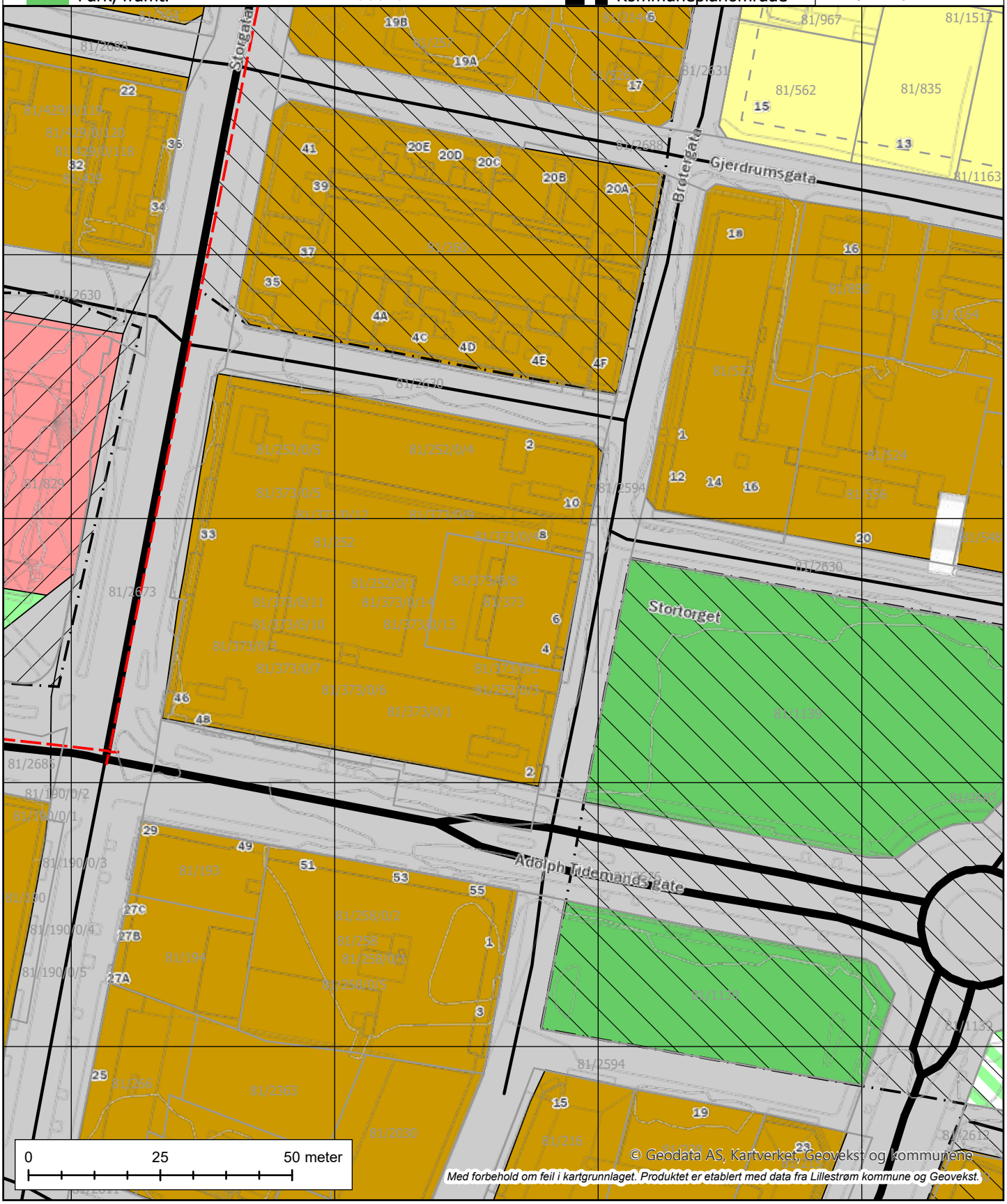
KpSamferdselLinje
- 1122 - Hovedvei N
- 1124 - Samlevei N
- 1125 - Adkomstvei N
- 1156 - Kollektivtrase F
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.11.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



6648600
6648550
6648500
6648450

614400
614450
614500
614550

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

Lillestrøm kommune

Kommunedelplan

81/373/0/8

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 28.11.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Utskriftsdato: 28.11.2025

Lillestrøm kommune

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

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	3205	**Gårdsnr.**	81	**Bruksnr.**	252	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	8
Adresse	Storgata 33, 2000 LILLESTRØM								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	**Fakturert beløp i 2024**
Avløp	630 164,66 kr
Feiing	4 473,60 kr
Renovasjon	383 381,00 kr
Vann	447 288,08 kr
Sum	**1 465 307,34 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Avfallssug, mobilt	25%	107 boenhet	3691.00	1/1	0 %	394 937,01 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	8 stk	556.00	1/1	0 %	4 448,00 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	107 stk	1178.52	1/1	0 %	126 101,65 kr
Fast gebyr vann annet lav (15% mva)	15%	7 stk	1178.52	1/1	0 %	8 249,64 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	107 stk	1447.16	1/1	0 %	154 846,12 kr
Fast gebyr avløp annet lav (15% mva)	15%	7 stk	1447.16	1/1	0 %	10 130,12 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	15%	9676 m^3	36.42	1/1	0 %	352 404,76 kr
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	15%	9676 m^3	52.53	1/1	0 %	508 299,63 kr
					Sum	**1 559 416,93 kr**

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

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

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

Lillestrøm kommune utfører ikke avregning av kommunale gebyrer ved eierskifte.

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

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Lillestrøm kommune

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: 28.11.2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt									Kilde: Lillestrøm kommune
Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	373	Festenr.	0	Seksjonsnr.	8
Hovedadresse	Stortorget 4								

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.

Ordre: **84194**

Eiendom: **3205-81/373/0/8 Andel 507 H0609**
Storgata 33
2000 Lillestrøm

K32051800 Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

PEJMAN.EBRAHIMI@LILLESTROM.KOMMUNE.NO, 01.12.2025 14:08:

Oppdateres

.

Storgata 33

Nabolaget Lillestrøm Torv - vurdert av 78 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Godt voksne
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Volla skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	12 min 1.1 km
Vigernes skole (1-7 kl.) 571 elever, 24 klasser	17 min 1.5 km
Kjeller skole (1-10 kl.) 795 elever, 35 klasser	6 min 2.1 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 508 elever, 29 klasser	17 min 1.5 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	5 min 0.4 km
Skedsmo videregående skole 1000 elever	15 min 1.3 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillestrøm kirke Linje 100, 340	0 min 0 km
Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	9 min 0.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	23 min 21.4 km
Oslo Gardermoen	26 min

BARNEHAGER

Sølepytten barnehage (1-5 år) 15 barn	3 min 0.2 km
Måsan barnehage (1-5 år) 54 barn	7 min 0.6 km
Volla barnehage (1-5 år) 179 barn	10 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Meny Lillestrøm	0 min
Bunnpris Lundkvartalet	2 min

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 2025

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	2 min
Boots apotek Lillestrøm	3 min
Lillestrøm Vinmonopol	2 min

SPORT

Lillestrøm videregående	4 min
Volla skole	6 min
Sterkere Trening	2 min
EVO Lillestrøm	6 min

«Høy standard på hus og mange fasiliteter»

— Sitat fra en lokalkjent

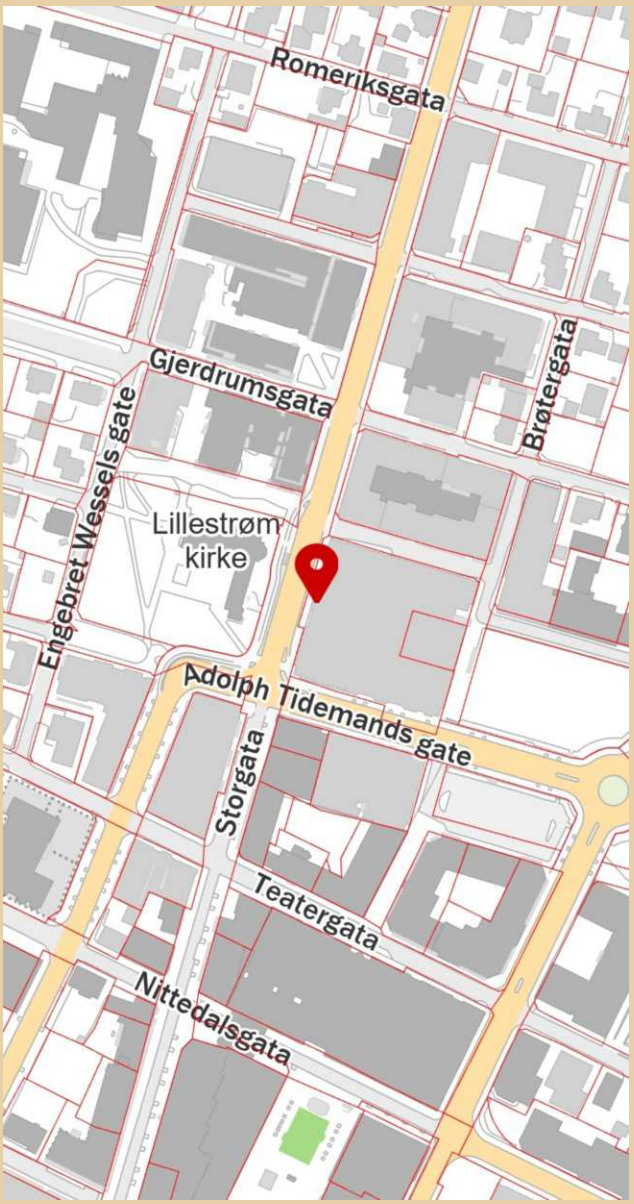
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

Matvareutvalg
Stort mangfold 82/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 79/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Tog
- Gående



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 2025

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:
Storgata 33, 2000 Lillestrøm
Gnr. 81, Bnr. 252, Snr. 8, andelsnr. 507 i PALETTEN BORETTSLAG, Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
24251007

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Kristin Pettersen

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 916 03 074

E-post: kristin.pettersen@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.
