PRIVATMEGLEREN
LILLESTRØM

DAMPSAGVEIEN 7

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Opplysninger fra kommunen

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Lillestrøm

Oppdragsnr.
24251015

Selger 1 navn
Alfred Karlsen

Gateadresse
Dampsagveien 7

Poststed	Postnr
Lillestrøm	2004

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Hjemmelshavers navn: Annfinn Steinar Dag Karlsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2001

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 24

Antall måneder: 3

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

Beskrivelse: Toalettet renner inni(ikke på gulvet), og dusjkabinettet er dårlig

Document reference: 24251015

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

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe sprekker i maling i hjørner. Noe avflasset maling.

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

Beskrivelse: Det står en lader på plassen hans, men har ikke abonnement da han ikke har bil.

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

Document reference: 24251015

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 24251015

Tilleggskommentar

Boligen har stått tom siden september 2025. Følgende skader vet jeg om. En radiator har ødelagt "bryteren" til å regulere varmen på gjesterommet (det minste soverommet). Doen renner litt hele tiden, men ikke på gulvet. Dusjkabinettet er dårlig. Parketten er ødelagt på kjøkkenet.

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: 24251015

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Alfred Karlsen	7eb2095bfbf1f6faefe72f95cbccfffdaf6b1d38	08.12.2025 13:53:55 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 24251015

- → 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

Tilstandsrapport - Dampsagveien 7, 2004 LILLESTRØM

Dampsagveien 7, 2004 LILLESTRØM
Borettslagsleilighet (i blokk):
981 402 898 / 1301

LILLESTRØM BRYGGE BORETTSLAG
3205-81/2482/0/0

Grunnkrets:
Vigernes 5
Kommune:
Lillestrøm

Utarbeidet for eierskifte,
i samsvar med Tryggere Bolighandel.

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

TG IU

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

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

TG 2

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

TG 3

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimatet må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPDRAGSINFORMASJON

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen i den tilstanden boligen fremstod under befaringen. Eiendomsinformasjonen er rundt tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland. Denne rapporten er utført av:

Vi er en uavhengig bedrift innen taksering og tilstandsanalyse av boliger, næringseiendom osv. Basert på solid utdanning og lang bransjepraksis, er vår hensikt å levere tjenester av høy kvalitet. Vårt mål er å gi deg den nødvendige innsikten til dine beslutninger om kjøp/salg av eiendom og gjøre bolighandelen tryggere.

Post@boligkontrollas.no | Org nr 932 153 688

Martin Hoem

Takst- og bygningsteknisk ingeniør | Post@boligkontrollas.no | Medlem av NITO

Befaring og oppdragsinfo

Befaringsdato	18. des. 2025
Til stede	Selger/eier Alfred Karlsen Takstingeniør Martin Hoem
Tilgjengelighet	Boligen var møblert under befaringen. Befaringen ble utført uten dagslys, som begrenser den visuelle inspeksjonen. Tunge møbler og inventar blir normalt ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.
Egenerklæring	Fremvist, datert 8. des. 2025.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen. Ytterligere detaljer er beskrevet under punktet for vurderinger lenger ned i rapporten.

Generell tilstand

Boligen viser tydelige tegn på aldring og slitasje, og det er behov for betydelige oppgraderinger for å forbedre tilstanden.

For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

Tilstandsgrad 2/3	Bygningsdel	Forkortet begrunnelse
TG 2	Ytterdører	Alder og slitasje.
TG 2	Vinduer	Alder og slitasje.
TG 2	Innvendige dører	Alder og slitasje.
TG 3	Gulv	Høy slitasje/skade.
TG 2	Vegger	Høy slitasje/skade.
TG 2	Ledningsnett for sanitær	Alder og normal slitasje.
TG 2	Vannbåren varme	Defekt termostat.
TG 2	Ventilasjon	Høy slitasje på ventiler.
TG 3	Kjøkkeninnredning	Høy slitasje.
TG 2	Terrasse/balkong	Lav rekkverkshøyde, alder og slitasje.
TG 2	Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad	Alder og slitasje.
TG 3	Sanitær - bad	Konstant avrenning i klosett og høy slitasje.
TG 2	Fast inventar - bad	Svelling.

EIENDOMSINFO OG BEBYGGELSE

I dette avsnittet beskrives eiendommens bygningsmasse, eierinformasjon, samt detaljer om tilknyttede arealer og oppvarmingskilder. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Eiendommens identifikasjon er detaljert på rapportens forside, og eiendomsinformasjonen er hentet fra Ambita Infoland, Norges Eiendommer.

Eiendomsinformasjon

Byggeår	2001 Kilde: Norges Eiendommer, Ambita Infoland.
Bebyggelsen	Utvendige bygningsdeler Grunnmur i betong. Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, forblendet med pussede overflater og fasadeplater. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp. Innvendige bygningsdeler Felles varmtvann. Etasjeskiller i betong. Personheis. Trapper i betong. Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Oppvarming	Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg. Varmekabler i bad.
Tilhørende arealer	Lagring Boligen disponerer en ekstern bod i kjelleren. Parkering To parkeringsplasser i felles garasjekjeller følger boligen. Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport.
Tomteareal	6713.3 m²
Hjemmelshaver	Lillestrøm Brygge Borettslag
Eier adkomstdokumenter	Annfinn Steinar Dag Karlsen

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som ikke aktuelt i denne tabellen.

Kommentar

Det er ikke utført vesentlige oppgraderinger i løpet av de siste fem årene.

VURDERINGER

Felles bygningsdeler som faller inn under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde, blir normalt ikke tilstandsvurdert. Unntak gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en spesifikk bygningsdel og dette er opplyst til takstingeniøren, eller dersom en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen.

Vær oppmerksom på at opplysninger om levetider som kan nevnes videre, er basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller. Disse gir en indikasjon på forventet levetid, men er ikke absolutte garantier. Dersom en bygningsdel nærmer seg eller overskrider forventet levetid, må man være forberedt på at delen har slitasje og eventuelt behov for utskiftning.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Videre i avsnittet presenteres de undersøkte elementene og resultatene fra de utførte undersøkelsene. Undersøkelsene er hovedsakelig visuelle, supplert med enkelte fysiske stikkprøver i henhold til gjeldende forskriftskrav. Det presiseres at boligen likevel kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik kontroll.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?
Ja. Plantegninger fra Linje Arkitektur er fremlagt. Tegningene samsvarer med dagens bruk.

Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?
Nei.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?
Nei. Det er registrert at entrédøren er brannklassifisert.

Å vurdere brannsikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Vinduer og dører

Ytterdører

TG 2

Entrédør i brannklasse B30.
Balkongdør med isolerglass, fra byggeår.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.
Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av ytterdører må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Vinduer

TG 2

Vinduer med tolags isolerglass, fra byggeår.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte eller knuste glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige avvik på utvendig tetting som beslag, vannbord og omramming?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Ja. Enkelte vinduer er noe harde å åpne/lukke og har behov for justering.

Vurdering
Enkelte utforinger og gerikter bærer preg av høy slitasje/svellinger.
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet nevnte forhold, alder sett i lys av forventet levetid og normal slitasje. Eldre vinduer har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må påregnes med jevne mellomrom, ofte som følge av klimaforskjeller og naturlige bevegelser i bygningen.

Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei. Et tilfeldig utvalg innerdører ble funksjonstestet, uten å avsløre vesentlige avvik.

Vurdering
Enkelte dører bærer preg av høy slitasje.
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og slitasje.

Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller. Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Horisontalmåling

Etasjeskiller

TG IU

Etasjeskiller i betong.

Vurdering
Det er lagt merke til enkelte skjevheter i gulvene. Skjevhetene er visuelt registrert, uten konkrete målinger, da dette ikke inngår i oppdraget. Gulvet kan oppleves som skjevt, og avretting kan være nødvendig før legging av enkelte gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg som interresent, oppfordrer vi til at du vurderer nøye ved visning. Ved planlagt oppussing eller legging av nye gulv, bør en fagperson vurdere omfanget og eventuelle kostnader.

Horisontalmålinger utføres ved hjelp av fem stikkprøver i det målte rommet, og vil ikke nødvendigvis avdekke alle skjevheter eller ujevnheter i boligen. For eldre boliger må man normalt forvente noen skjevheter og ujevnheter.

Innvendige overflater

Gulv — TG 3

Trestavs parkett.

Vurdering
Gulvet i stuen bærer preg av høy slitasje.
TG 3 er gitt på grunn av enkelte felt med høy slitasje.

Kostnader i forbindelse med utbedring av gulvet må forventes.

Kostnadestimat: 50 000 - 100 000 kr.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger — TG 2

Sparklet/pussede og malte overflater.

Vurdering
Det er observert større rissdannelser på enkelte vegger og i hjørner.
Forholdet kan være et resultat av setninger.
TG 2 er gitt grunnet ovennevnte avvik, generelt slitte overflater, inkludert noen rifter og skader.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling — TG 1

Malte betongelementer.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,41 meter.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Pipe

Overflater pipe — TG 1

Pusset og malt elementpipe.

Er det funnet sprekkdannelser eller andre synlige skader på pipen?
Nei.

Vurdering
Kun pipens overflater i boligen er besiktiget/vurdert. Pipen ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.
Pipen er ikke tilkoblet et ildsted.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Innvendige vann- og avløpsrør

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel med rør-i-rør.
Fordelerskap er lokalisert i et benkeskap i kjøkkenet.
Synlig drensrør fra fordelerskapet ut i badet.
Avløpsrør i plast, skjult i konstruksjonen.
Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet.

Er boligens hovedstoppekran funksjonstestet?
Ja. Hovedstoppekran er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?
Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkkenet.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.
Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Vannbåren varme

TG 2

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Anlegget er hovedsakelig skjult.

Vurdering
En termostat på ett soverom er ødelagt og må forventes utbedret.
Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området. Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Ventilasjon

TG 2

Friskluftsventiler i soverom.
Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Spalteventiler i vinduer.
Luftespalte under dør mot våtrom.

Er boligens luftutveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?
Ja, ventilasjonen er vurdert som tilfredsstillende basert på at boligen har mekanisk avtrekk på bad og kjøkken, samt tilstrekkelig tilluft i oppholdsrom. Luftmålinger er imidlertid ikke utført ved denne typen kontroll.

Er det utført rens, eller fornying?
Nei, ikke som er kjent.

Vurdering
Friskluftsventilene på soverommene fremstår som løse/defekt og de må forventes utbedret.
TG 2 er gitt på grunn av høy slitasje på ventilene.

Luftutveksling kontrolleres enkelt med papir eller lignende, men luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning — TG 3

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Kjøkkeninnredningen er ifølge selger fra byggeår.
Produsent: JKE Design.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?
Nei.

Vurdering
Innredningen bærer preg av høy slitasje og manglende vedlikehold og tildeles derfor TG 3.
Kostnader i forbindelse med oppgradering av kjøkkeninnredningen må forventes.

Kostnadestimat: 50 000 - 150 000 kr.

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, blir ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest. Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong — TG 2

Sydvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 8 m².
Betongdekke belagt med fliser.
Rekkverk i metall, med glass i felt.
Rekkverkshøyden er målt til 0,9 m.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?
Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?
Nei. Balkongen er i hovedsak kontrollert fra oversiden.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?
Nei.

Vurdering
Det er registrert bomlyd under flere av flisene på betongdekket. Bomlyd er en indikasjon på at flisene ikke har tilstrekkelig feste til underlaget og kan løsne/sprekke ved høy belastning.
Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av lav rekkverkshøyde som nevnt over, bomlyd, alder og normal slitasje.

Bad

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er fra byggeåret.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?
Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?
Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

Våtrom bygget i denne typen konstruksjon har en forventet levetid på 10–20 år, avhengig av bruken, utførelse og materialvalg. Dersom hele eller deler av våtrommet nærmer seg eller har overskredet denne levetiden, må det tas i betraktning at rehabilitering kan bli nødvendig i nær fremtid. Hulltaking med fuktmåling kan avdekke lokale lekkasjer, men gir ingen garanti for å identifisere alle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 2

Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?
Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?
Byggeår.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?
Sluket er ikke besiktiget, da det er montert dusjkabinett over sluket. For å unngå potensielle skader på vannrørene, er kabinettet ikke blitt flyttet på.

Er det mulig å rengjøre sluket?
Ved rengjøring av sluket må dusjkabinettet flyttes.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer i våte soner?
Nei.

Er det funnet tydelige tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?
Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i overflater?
Nei. Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Er det ved tilfeldig stikktakning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?
Nei, det er ikke registrert. En banketest ble utført på tilfeldige fliser, og denne testen avslørte ingen tydelige tegn på hulrom under disse flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?
Nei. Ingen åpenbare spor ble visuelt registrert.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?
Ja. Det er registrert fall mot sluket. Eksakt fallforhold og høydeforskjell mellom slukrist og terskel i døråpning er ikke kjent da det er montert dusjkabinett over sluket.
Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med linjelaser. Slike stikktakninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv. Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering
TG 2 er gitt på grunn av alder på vanntett sjikt sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje. Det vanntette sjiktet har oppnådd en alder som øker risiko for skader/følgeskader.

Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betrakting at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid. Fuktutsatte overflater har økt behov for jevnlig vedlikehold.

Sanitær

TG 3

Dusjkabinett.
Gulvstående klosett.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Nei.

Vurdering
Det er konstant avrenning i klosettet.
Dusjkabinett bærer preg av høy slitasje.
TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold.

Kostnader i forbindelse med utbedring må forventes.

Kostnadestimat: 20 000 - 40 000 kr.

Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 2

Benkeskap med profilerte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fuktpåkjenninger?
Ja, det er registrert svellinger på benkeskapet.

Vurdering
Tg 2 er gitt på grunn av svellinger.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (Det Lokale Eltilsyn) eller annen kvalifisert elektrofaglig person fra de siste fem årene, gjennomføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å vurdere om det er nødvendig med en utvidet kontroll av en elektrofaglig kvalifisert person innen nær fremtid.

Denne vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, og utføres uten å fastsette tilstandsgrad, i samsvar med DIBK sin faglige veiledning. Den baserer seg på enkle visuelle observasjoner i boligen, uten funksjonstestinger, ettersom undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Det er viktig å merke seg at denne forenklede vurderingen ikke er tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil eller mangler, og kan derfor ikke erstatte en fullstendig el-kontroll.

Kun autoriserte elektrofaglige personer har kompetanse og lov til å gjennomføre en el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til selger: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Anlegget er fra byggeåret.

Spørsmål til selger: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til selger: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til selger: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

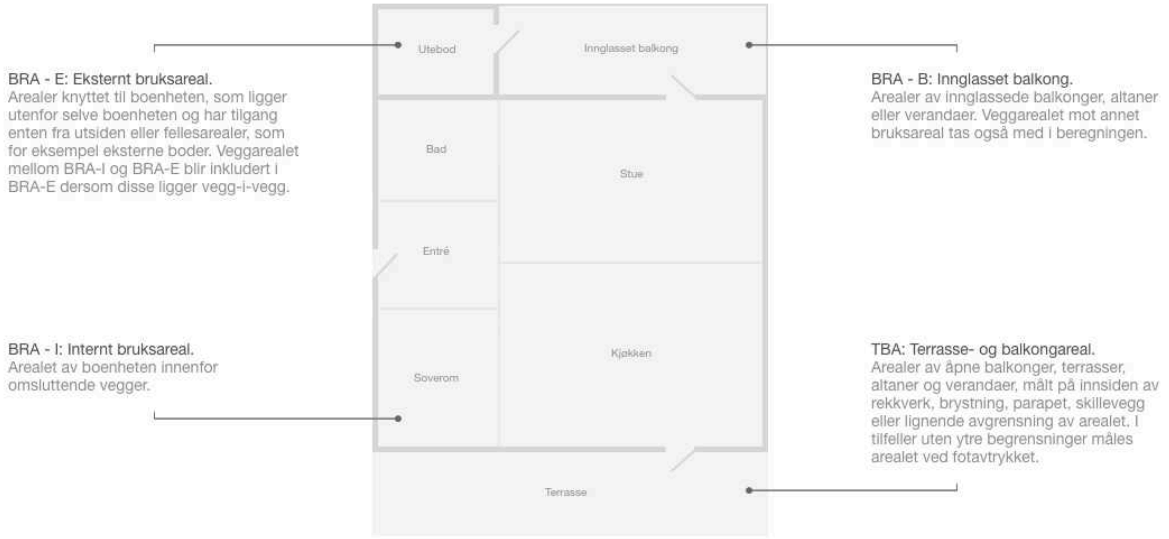
Vurdering basert på den visuelle ovennevnte kontrollen, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget.

Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundærareal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.

Eksempeltegning



Arealer

Nivå /Sum	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong	TBA Terrasse- og balkongareal
Kjeller		5 m²		
3. etasje	77 m²			8 m²
Sum	77 m²	5 m²		8 m²
Totalt bruksareal	82 m²			

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Kjellerboden ble ikke oppmålt på befaringsdagen. Areal er oppgitt av selger.

Rombetegnelser

Nivå	BRA - I Internt bruksareal	BRA - E Eksternt bruksareal	BRA - B Innglasset balkong
Kjeller		Ekstern bod.	
3. etasje	Bad, entré, to soverom, bod, stue og kjøkken.		

Primær- og sekundærareal

Nivå	Primærareal P-rom	Sekundærareal S-rom	Primærrom P-rom	Sekundærrom S-rom
3. etasje	73 m²	4 m²	Bad, entré, to soverom, stue og kjøkken.	Bod.

Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

FORUTSETNINGER

Omfang

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av visse bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for vurderinger. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og omfanget av oppdraget. Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke fysiske undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette, og hvor eier/representant har gitt tillatelse. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet 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. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre den utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Tilstandsgradene

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Direktoratet for byggkvalitets faglige veiledning av Tryggere Bolighandel er også lagt til grunn for fastsetting av tilstandsgrader. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Begrensninger

Rapporten gir ikke garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Rapporten avslører ikke nødvendigvis alle feil ved boligen. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, er dette ikke en absolutt garanti. Rapporten definerer 'avvik' som tilstander som er dårligere enn det fastsatte referansenivået. Analysen dekker ikke alle aspekter ved eiendommen, men fokuserer kun på de spesifikke elementene som er vurdert og presentert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (inkludert integrerte hvitevarer), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. For spesifikke vurderinger utover rapportens dekning, anbefales det å innhente fagkyndige vurderinger. Rapporten følger hovedsakelig kontrollpunktene fra 'Tryggere Bolighandel', men enkelte punkter kan utelates til tross for gjennomføring. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke. Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, og en kvalifisert spesialist bør engasjeres for mer omfattende vurderinger av disse områdene.

Arealer

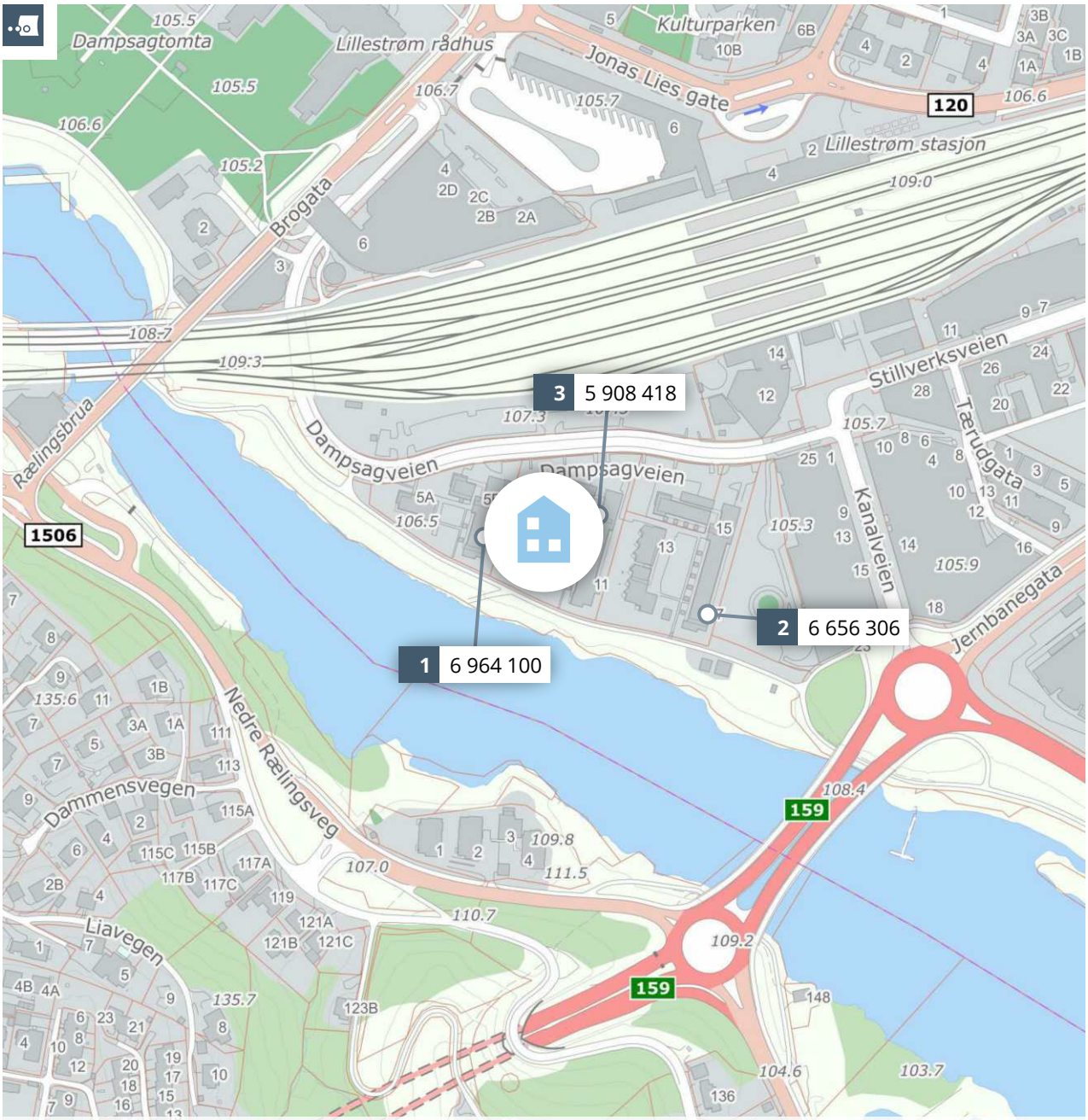
Med mindre annet er angitt i arealseksjonen, blir arealene fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i henhold til NS 3940:2023 Tillegg A. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for ren matematisk beregning av eiendommens verdi. Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav. Arealberegningene for eksterne boder må anses som omtrentlige, på grunn av begrensninger i oppmålingen forårsaket av lagrede gjenstander og avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger eller representant, men bruksretten til disse er ikke kontrollert.

Selgers/kjøpers ansvar

Rapportens utførende er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som kan påvirke tilstandsrapporten. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Før rapporten tas i bruk, må selger eller selgers representant lese gjennom rapporten og gi tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Dersom rapporten avdekker potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for videre undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Dersom eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjennomføres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det er viktig å merke seg at rapporten kun gjelder for den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen, og den gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter befaringen, vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer eller skader etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Videre kan rapporten ikke benyttes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.



Meglers verdivurdering

DAMPSAGVEIEN 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren NERO Eiendomsmegling AS den 22.12.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Dampsagveien 7, 2004 LILLESTRØM

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2001

GNR 81 BNR 2482 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 3205 LILLESTRØM GRUNNKRETS Vigernes 5

Verdivurdert til

4 850 000

403 404	5 253 404	68 221
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	77 m²	5 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						2001

Fellesutgifter	9 024
Formue	18 106
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Dampsagveien 5 C 87 m² 2000 3. etg 2 sov	25.07.2025	6 750 000	**6 500 000**	464 100	6 964 100	**80 047**
2 Dampsagveien 17 88 m² 2002 1. etg 2 sov	30.08.2024	6 550 000	**6 280 000**	376 306	6 656 306	**75 640**
3 Dampsagveien 9 71 m² 2001 3. etg 2 sov	29.09.2025	5 500 000	**5 600 000**	308 418	5 908 418	**83 217**

3 roms leilighet med en særs god beliggenhet vendt mot Nitelva.
Leiligheten har en sydvendt balkong på 8 kvm.
2 stk p-plasser i lukket garasjeanlegg.

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
2 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i Vigernes 5 grunnkrets nå

8
leiligheter til salgs

8.3M
8.1M
7.9M
7 729 000 Prisantydning i snitt
7.5M
7.3M
7.1M

Annonsene har i snitt ligget ute i
133
dager

Leiligheter solgt i Vigernes 5 grunnkrets siste 3 mnd

14
leiligheter solgt

5.1M
5 059 000 Salgspris i snitt
5 000 000 Prisantydning i snitt
4.9M
4.8M

Solgt i snitt i løpet av
33
dager

for 0.7% over prisantydning

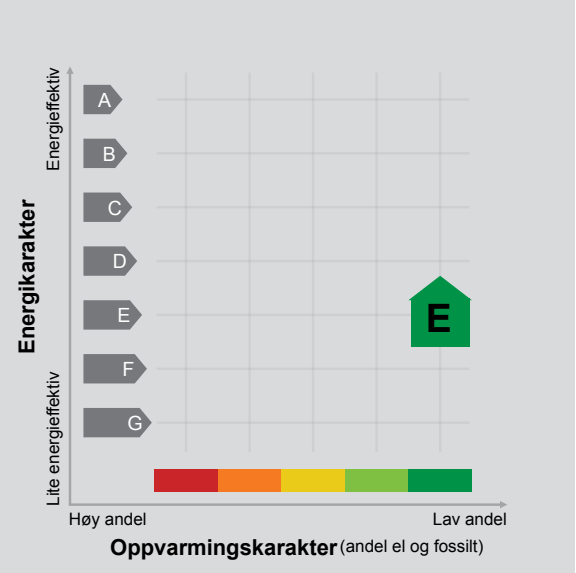
Analyse m²-priser

88 476 Vigernes 5 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

70 826 LILLESTRØM kommune i snitt siste 3 mnd
68 221 Dampsagveien 7 Totalpris 5 253 000

ENERGIATTEST

Adresse	Dampsagveien 7
Postnummer	2004
Sted	LILLESTRØM
Kommunenavn	Lillestrøm
Gårdsnummer	81
Bruksnummer	2482
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	19351831
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-194928
Dato	03.12.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innetemperaturen
- Montere automatikk på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2001
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	77
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 19: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

HUSORDENSREGLER

FOR

LILLESTRØM BRYGGE BORETTSLAG

Vedtatt av styret den 22.10.2002.
Revidert av ordinær generalforsamling 20.05.2022.

1. Innledning

Husordensreglene skal bidra til å gi beboerne best mulige boforhold og sikre godt naboskap.

Husordensreglene tar utgangspunkt i utøvelse av likebehandlingsprinsippet, og skal sikre orden og et godt miljø for alle i borettslaget. Vanlige naborettslige regler gjelder mellom andelseierne.

2. Forpliktelser

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets forpliktelser. Andelseierne er imidlertid i fellesskap ansvarlig for at felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand. Skade voldt av beboer på felles eiendom kan kreves erstattet av borettslaget etter alminnelige erstatningsregler.

Enhver form for endring av byggets form eller fasade skal være godkjent av styret, og gjøres på beboers ansvar og kost. Med fasadeendring menes slikt som nevnt i pkt.5.
Det kan dog kreves tilbakestilt til opprinnelig tilstand.

3. Henvendelser til styret

Alle henvendelser (forslag, ønsker, klager etc.) til styret skal skje skriftlig (herunder elektronisk). Styret skal besvare alle henvendelser og bekymringsmeldinger skriftlig uten unødig opphold og senest innen 2 uker. Er det umulig for styret å besvare henvendelsen innenfor 2 uker skal styret underrette avsender av henvendelsen innenfor de 2 ukene og meddele hvorfor henvendelsen ikke besvares innen fristen, samt angi når et svar kan påregnes.

4. Støy – hensyn til naboer

Beboerne har ansvar for at leilighetene brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter, forstyrrelse eller for øvrig er til sjenanse for andre. Ved bruk av musikkinstrumenter må det vises hensyn til naboene.

Det skal være ro mellom kl 2300 og kl 0700. I dette tidsrom skal stereoanlegg, TV og lignende dempes. Det skal også være ro i dette tidsrommet ved opphold i hager, på terrasser og fellesområder.

Hamring, boring og lignende arbeider som medfører støy skal ikke forekomme etter kl 2200 på hverdager.
På lørdager tillates nevnte arbeid i tiden 0900 til 1700.

På søndager og helligdager er ovenfor nevnte arbeide ikke tillatt. Dette gjelder også gressklipping.

Klager på støy skal rettes til den beboer støyen kommer fra. Dersom ikke forholdet kan løses mellom beboerne, eller ved gjentagelse skal skriftlig klage rettes til styret, jfr pkt 3. Styret skal da ta forholdet opp med den innklagede. Beboerne skal ta tilbørlig hensyn til hverandre, både i utøvelse og mottak av klager. **Beboerne er ansvarlig for at gjester overholder reglene.**

Det skal gis varsel til naboer som vil bli berørt dersom man planlegger festligheter eller lignende, som kan føre til mer støy enn vanlig og/eller utover de her nevnte tider om ro. Slikt varsel setter ikke til side reglene om ro og alminnelig hensyn til naboer.

Røyking kan være til sjenanse for naboer. Vis hensyn spesielt i tidsrommet mellom kl. 2300 og 0700. Snakk med naboer og vis forståelse. Dette gjelder for begge parter, både de som liker og de som misliker.

Det er ikke tillatt å henge blomsterpotter på utsiden av rekkverk på balkong.

5. Utendørs orden

Ingen form for endring av byggets fasader er tillatt uten styrets samtykke.

Utvendig utsmykning skal godkjennes av styret før tiltaket igangsettes. Innvendige betongvegger og himling på balkonger kan males i lyse hvite/grå farger.
Gjerder på bakkeplan skal males i byggpanelets farge og ikke overstige 100 cm.

Markiser skal være i mørk grønn farge, slik at helhetlig estetisk uttrykk oppnås. Fargekoder og eventuelt leverandør formidles av styret.

Det er ikke anledning til å sette opp private antenner av noe slag uten samtykke fra styret.

Teppebanking og lufting skal skje på bakkeplan, ned mot gangveien mot Nitelva.

Bruk av grill kan kun skje slik at beboere over og ved siden ikke sjeneres.
Kun bruk av elektrisk- og gassgrill er tillatt.

Sykler skal plasseres i egne sykkelstativer. Det er ikke tillatt å sette sykler og lignende i svalganger og gjennomganger. Dette er til hinder for alminnelig ferdsel og hindrer renhold. Svalganger skal dertil holdes frie av hensyn til rømning.

Lapper og plakater som henges opp skal fjernes straks de har tjent sin hensikt.

Beboer er selv ansvarlig for utvendig vask og renhold av dører, vinduskarmer og lampekupler tilknyttet sin leilighet rettet mot svalgangene.

6. Dyrehold/husdyr

Det er tillatt å holde hund, katt og annet husdyr som er vanlig i privat husholdning. Hund og andre «større» husdyr som minigriser, kaniner etc., skal utenfor beboers leilighet, ledsages

ved hjelp av bånd tilknyttet dyret. Dyrenes ekskrementer skal umiddelbart plukkes opp av eier og deponeres ved oppsatte kommunale avfallsbeholdere.

7. Parkering/kjøring

Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere motoriserte kjøretøy på borettslagets gangveier eller inne i atriet. Kjøring er kun tillatt ved syketransport, transport av personer som har vanskelig for å gå samt kjøring av store kolli. All nødvendig kjøring skal skje i gangfart.

Parkeringskontroll utføres av innleid parkeringsselskap. Beboernes parkeringstillatelser og tillatelser ment for gjester skal ikke tildeles parkerende som ikke har ærend/er på besøk i borettslaget i den tiden parkeringstillatelsen gjelder.

Tomgangskjøring **er forbudt** i henhold til offentlige vedtekter. Tomgangskjøring er naturligvis til stor sjenanse for beboere som har leiligheter direkte tilknyttet «parkeringsplassene».

8. Garasjeplass og bod

Alle andelseiere har bruksrett til èn garasjeplass, med unntak av leilighet 2406, 2407 og 2408 som har bruksrett til biloppstillingsplass utendørs. Garasjeplassen følger leiligheten og kan ikke omsettes uavhengig av denne. Andelseier som disponerer flere garasjeplasser plikter ved fraflytting å overdra de(n) ekstra garasjeplass(er) til ny andelseier eller til annen andelseier i Kanalen eller Lillestrøm Brygge borettslag.

Andelseier plikter å benytte sin garasjeplass dersom vedkommende har bil. Garasjeplasser som ikke er i bruk kan med styrets godkjenning leies ut til andre andelseiere i Kanalen eller Lillestrøm Brygge borettslag. Andelseier som disponerer flere enn èn garasjeplass, samt beboer som ikke selv har bil, kan kun overdra bruksrett til eller leie ut den ekstra plass til andre andelseiere i Kanalen eller Lillestrøm Brygge borettslag.

Forretningsvirksomhet, røyking etc. er forbudt i garasjen.

Egen bod i garasjen kan kles inn, og er beboers eget ansvar.

Tilhengere kan oppbevares i fellesareal som ikke er avsatt til andre formål, dersom de ikke står til hinder for ferdsel, i veien for tekniske adkomst eller er til bry for andre. Tilhengere skal merkes med Navn, telefonnummer og andelsnummer. Sykler skal som hovedregel stå parkert i sykkelstativ, beboers egen bod, eller i sykkelparkering i garasjen innerst under D7.

9. Fremleie

Søknad om fremleie sendes Boligbyggelaget og skal videre godkjennes av styret før fremleietaker flytter inn. Ved ulovlig fremleie vil styret kunne effektuere utkastelse ved namsmannens hjelp. Fremleietaker og andelseier har samlet og hver for seg ansvar overfor borettslaget for eventuelle skader/ulemper som påføres av fremleietaker. Fremleietaker skal overholde husordensreglene. Fremleietaker forplikter seg til å overta andelseierens forpliktelser innenfor fellesskapet, men det påpekes at andelseier har det endelige ansvaret.

10. Brannfare

Det er krav fra branntilsynet at det **ikke** må oppbevares brennbar væske eller gass (propan) i boder eller tilstøtende områder

11. Generelt

Husordensreglene kan bare endres av styret med alminnelig flertall. Disse husordensreglene er en del av husleiekontrakten og mislighold av disse **kan** føre til **oppsigelse av leieforholdet**.

Lillestrøm 13.04.2016.

VEDLEGG 1

TIL LILLESTRØM BRYGGES HUSORDENSREGLER

RETNINGSLINJER FOR MONTERING AV LUFTKONDISJONERINGSANLEGG

Søknad om fastmontert luftkondisjoneringsanlegg skal godkjennes av styret og monteres etter følgende retningslinjer:

- Styret (minimum 2 personer) skal påvise og godkjenne monteringssted.
- Krav om "usynlig" utedel for å opprettholde et helhetlig estetisk uttrykk.
- Ved montering på egen balkong, skal utedelen males i byggets farge.
- Ingen montering på vegg for bl.a. å unngå mulighet for "følgeskader" på bygg. (Medfører at ikke alle vil ha mulighet til fastmontert anlegg.)
- Beboer av leiligheten må selv ta ekstrakostnader og ansvar ved følgeskader, byggvedlikehold og evt. demontering av anlegg.
- Teknisk dokumentasjon om bl.a. lavt støynivå kreves.
- Forutsettes at det ikke på noen måte er til sjenanse for andre beboere og at naboer er forespurt
- Ikke videreføring til andre leiligheter.
- Utvendig føring av rør/slanger er ikke tillat.
- Det kreves at beboer sørger for jevnlig vedlikehold av anlegget.

11.03.2008

Vedtekter

for

Lillestrøm Brygge borettslag

Org nr 981 402 898 tilknyttet BORI BBL, vedtatt på konstituerende generalforsamling den 15.10.1999, endret 04.05.2006, endret 06.05.2008, endret 20.03.2019, endret 19.05.2020, endret 25.08.2021, endret 19.04.2023, sist endret 29.04.2025.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Lillestrøm Brygge 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.

(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 - etthundrekroner.

(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, katt og annet husdyr som er vanlig i private husholdninger.

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) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4-3 Garasjeplass

(1) Alle andelseiere har bruksrett til èn garasjeplass, med unntak av leilighet 2406, 2407 og 2408 som har bruksrett til biloppstillingsplass utendørs. Garasjeplassen følger leiligheten og kan ikke omsettes uavhengig av denne. Andelseier som disponerer flere garasjeplasser plikter ved fraflytting å overdra de(n) ekstra garasjeplass(er) til ny andelseier eller til annen andelseier i Kanalen eller Lillestrøm Brygge borettslag.

(2) Andelseier plikter å benytte sin garasjeplass dersom vedkommende har bil. Garasjeplasser som ikke er i bruk kan med styrets godkjenning leies ut til andre andelseiere i Kanalen eller Lillestrøm Brygge borettslag. Andelseier som disponerer flere enn èn garasjeplass, samt beboer som ikke selv har bil, kan kun overdra bruksrett til eller leie ut den ekstra plass til andre andelseiere i Kanalen eller Lillestrøm Brygge borettslag.

(3) Andelseier som disponerer egen parkeringsplass eller biloppstillingsplass på eiendommen i borettslaget, har rett til å sette opp ledepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Nye ledepunkt skal tilknyttes borettslagets ladeanlegg.
Ved overføringen av andel medfølger eventuell fastmontert vegglader/ladestasjon, uavhengig av hvor denne er montert ,g. avhendingsloven §3-5, om ikke annet er avtalt. Andelseier plikter å opplyse ny andelseier om ordningen for fakturering av strømkostnader tilknyttet vegglader/ladestasjon.

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 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 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.

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.

(2) Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte andel, så som vedlikeholdskostnader, vaktmester, heis, forsikringer, styrehonorar, administrasjonskostnader med mer. Felleskostnadene skal fordeles mellom andelene etter fordelingsnøkkelen.
Kostnader som kan knyttes direkte til den enkelte andel, så som kabel-tv, renovasjon og fastgebyr vann og avløp, fordeles med et likt beløp pr andel.
Kostnader til fjernvarme og vann-/avløpsavgift av varmt vann, fordeles etter målt forbruk.
Renter, gebyrer og avdrag på fellesgjeld fordeles i henhold til andelens del av fellesgjelden.

(3) 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 med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret velges 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:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
- salg eller kjøp av fast eiendom,

- å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- 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.

(3) Styret kan plassere ansvar (betaling til brannvesenet) for brannalarm hos vedkommende beboer som er forårsaket ved uaktsomhet eller slurv.

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.

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

Generert 05.12.25
Vår ref.: 447 / 1301
Meglers ref.: 24251015

Boligopplysninger

Andel	1301	**Bolignr**	H0301
Boligselskap	447 Lillestrøm Brygge Borettslag	**Etasje**	3.etg
Adresse	Dampsagveien 7, 2004 LILLESTRØM	**Oppr.ant.rom**	3
Eier(e)	Annfinn Karlsen	**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 05.12.25: kr 8 147,00 (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
Fast gebyr V/A og renovasjon	472	472	472	472	472	472
Felleskostnader	4 731	5 779	5 779	5 779	5 779	5 779
Stipulerte avdrag	749	754	754	754	754	754
Stipulerte renter	1 715	1 601	1 601	1 601	1 601	1 601
TV og bredbånd	480	418	418	418	418	418
Total	8 147	9 024	9 024	9 024	9 024	9 024

Andel fellesgjeld for Andel

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
HANDELSBANKEN 5,49% Annuitetslån, Info pr 30.09.25 Siste renteendring - 5,24%, fra 22.10.25	4	30 053 347	403 402	02.05.23 - 30.03.48

Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
HANDELSBANKEN - 5,49% Annuitetslån, Info pr 30.09.25 Siste renteendring - 5,24%, fra 22.10.25	4	30 053 347	02.05.23 - 30.03.48

Selskap og eiendom

Selskap	447 Lillestrøm Brygge Borettslag (orgnr. 981402898)
Antall enheter	91

Styrets e-post	lillestrombrygge@borimail.no
Styreleder	Øyvind Mølmann (98298892)
Forsikring	Söderberg & Partners AS (Polise 23478717-23478830)
Festet tomt	
Gnr/Bnr	81/2482
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 409 879,00	**Andre inntekter**	kr 88,00
Formue	kr 18 106,00	**Utgifter**	kr 23 742,00

Merknader

Styret har epostadresse: dampsagvn@gmail.com

Borettslaget har månedlig forbruksfakturering av energi og varmt vann etter måler. Henvendelser som gjelder målerverdier, forbruk og feil på måler rettes til kundeservice@techem.no. Faktura- og betalingsspørsmål rettes til felleskostnader@bori.no. Ved eierskifte skal målere avleses og opplysninger sendes til Techem.

Innkalling til ordinær generalforsamling 29.04.2025 for 447 Lillestrøm Brygge Borettslag.

Møtested: Norasonde, Kirkegata 3, Lillestrøm
Tid: kl. 18:00

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

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

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

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

Saksliste

Sak 1: Konstituering
Sak 2: Styrets årsrapport
Sak 3: Regnskap
Sak 4: Styrehonorar
Sak 5: Personvalg
Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget
Sak 7: Individuell Nedbetaling og Likedelte Kostnader
Sak 7 a: Endre vedtektene
Sak 7 b: Endring av brøk felleskostnader
Sak 7 c: Vedtak om Individuell Nedbetaling
Sak 8: Kameraovervåkning

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
"Styreleder Øyvind Mølmann velges til møteleder. XX signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Sak 3: Regnskap

Styrets forslag ★ Styrets innstilling
"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar settes til samme beløp som i 2024, kr. 266 450, Honoraret fordeles internt mellom tillitsvalgte siden forrige generalforsamling.

Styrehonorar ★ Styrets innstilling
Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 266 450

Sak 5: Personvalg

Øyvind Mølmann og Jon Fredrik Uggerud ble valgt for to år under fjorårets generalforsamling. Adrian Lund og Bente Hanstad stiller for to nye år. Heidi Mathisen går ut av styret og erstattes av Thorvald Bjanes.

Stein Caspersen og Martin Vandbakk går av som varamedlemmer, Hanne Wennemo foreslås som nytt varamedlem for to år.

Vi takker alle tre som nå forlater styret for den innsatsen de har gjort! Styret håper også på fortsatt god dialog med beboerne - gjerne som fremtidige deltakere og bidragsytere til fellesskapet!

Kandidater til **Styremedlem (2 år)**:

- Thorvald Bjanes, Dampsagveien 9
- Adrian Edvardsen Lund
- Bente Hanstad

Kandidater til **Varamedlem til styret**:

- Hanne Synnøve Wennemo

Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat
Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater
Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater
Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater
Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater
Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater
Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater
I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Kandidater til **Delegat** :

- Øyvind Mølmann
- Jon Fredrik Uggerud

Kandidater til **Varadelegat**:

Sak 7: Individuell Nedbetaling og Likedelte Kostnader

Se vedlagte presentasjon for generell informasjon om Individuell Nedbetaling av lån i boligselskap (IN – ordning) inklusive kostnader ved ordningen.

IN– ordning er nå vanlig i nye borettslag. Det er uttrykt ønske fra flere beboere om å innføre ordningen også for Lillestrøm Brygge borettslag (LBR). Mulighet for IN vil gi valgfrihet for beboerne, normalisere LBR i forhold til andre borettslag og antagelig være attraktivt i markedet.

Det har vært bemerket at LBR har høye felleskostnader sammenlignet med andre borettslag. Det kan skyldes at LBR har hatt renter og avdrag samt likedelte kostnader som TV og Bredbånd inkludert i felleskostnadene. Innføring av IN – ordning samt utskilling av likedelte kostnader som kan spesifiseres til den enkelte leilighet vil «modernisere» LBR og gjøre felleskostnadene lettere å sammenligne med andre borettslag.

Saksdokument med vedlegg og styrets forslag til vedtak følger vedlagt.

Alternativ 1
For vedtak, se sak 7a, 7b og 7c

Sak 7 a: Endre vedtektene

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Vedtektenes §7-1 gis nytt punkt (2). Eksisterende punkt 7-1 (2) forskyves til 7-1 (3):
Nytt punkt 7-1 (2):
«Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte andel, så som vedlikeholdskostnader, vaktmester, heis, forsikringer, styrehonorar, administrasjonskostnader med mer. Felleskostnadene skal fordeles mellom andelen etter fordelingsnøkkelen.
Kostnader som kan knyttes direkte til den enkelte andel, så som kabel-tv, renovasjon og fastgebyr vann og avløp, fordeles med et likt beløp pr andel.
Kostnader til fjernvarme og vann-/avløpsavgift av varmt vann, fordeles etter målt forbruk.
Renter, gebyrer og avdrag på fellesgjeld fordeles i henhold til andelens del av fellesgjelden.»

Sak 7 b: Endring av brøk felleskostnader

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Det fastsettes ny brøk for fordeling av felleskostnader i Lillestrøm Brygge borettslag, som hensyntar at likedelte kostnader og kapitalkostnader er løftet ut av den generelle fordelingsnøkkelen, i henhold til vedlagte tabell.

Sak 7 c: Vedtak om Individuell Nedbetaling

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Lillestrøm Brygge borettslag innfører Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) for borettslagets eksisterende lån, med virkning fra 01.01.2026. Felleskostnader til drift fordeles etter gjeldende fordelingsnøkkel og prinsipper i vedtektenes §7-1. Kapitalkostnader fordeles etter andel fellesgjeld.

Sak 8: Kameraovervåkning

Vi bor i et sentralt område der mye folk ferdes. Dessverre har ikke alle ærlige hensikter og vi har i den senere tid opplevd innbrudd i boder, leiligheter og tyveri av sykler utenfor blokkene. Styret oppfordrer alle til å følge med når man kjører inn eller ut av garasjen at det ikke kommer noen uvedkommende inn i anlegget. Beboerne må fortsatt ikke slippe inn fremmede i oppgangene direkte eller gjennom porttelefon.

Styret legger til grunn at man følger disse rådene, men det hender tross disse tiltakene at vi

har uønskede hendelser. Det foreslås derfor innføring av kameraovervåkning i garasje og inngangspartier i henhold til gjeldende personvernregler. Opptakene blir slettet etter en uke og kan kun benyttes i tilfeller der det er begått innbrudd eller andre kriminelle handlinger innenfor Lillestrøm Borettslag sin eiendom. Dersom dette vedtas vil det bli hengt opp varsel om at overvåkning finner sted på vår eiendom.

Kameraovervåkning krever 2/3 dels tilslutning og behandles derfor på ordinær generalforsamling i borettslaget.

Alternativ 1 ★ Styrets innstilling
Det innføres kameraovervåkning i Lillestrøm Brygge borettslag ihht en hver tid gjeldende regler.

Lillestrøm Brygge 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	Øyvind Mølmann	(valgt for 2 år i 2024)
Styremedlem	Bente Elise Hanstad	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	Adrian Edvardsen Lund	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	Heidi Anita Mathisen	(valgt for 2 år i 2023)
Styremedlem	Jon Fredrik Uggerud	(valgt for 2 år i 2024)

Varamedlemmer til styret:

Stein Caspersen	(valgt for 1 år i 2024)
Martin Vandbakk	(valgt for 1 år i 2024)

Valgkomite:

Amund Gjestad	(valgt for 1 år i 2024)
Ubesatt, styret utpeker	(2024)

Delegater til generalforsamlingen i boligbyggelaget i 2024:

Øyvind Mølmann og Bente Hanstad:	som delegater
Heidi Anita Mathisen og Jon-Fredrik Uggerud	som varadelegater

Selskapsinformasjon

Lillestrøm Brygge Borettslag har organisasjonsnummer 981 402 898
e-postadresse til styret: lillestrombrygge@borimail.no

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

Forretningsfører er BORI BBL.
Postadresse: Postboks 323, 2001 Lillestrøm

Revisor er statsautorisert revisor SLM Revisjon AS, Lillestrøm.

Fakturaadresse:
Borettslaget ønsker å motta faktura via EHF til organisasjonsnummer: 981402898.
Ved eventuell faktura i pdf-format sendes dette på e-post til 981402898@bori.no

Eventuell papirfakturaer stiles slik:
Lillestrøm Brygge Borettslag
c/o BORI BBL
Postboks 323
2001 Lillestrøm

Selskapet, eiendommen og bygningene
Lillestrøm Brygge Borettslag ble stiftet 15.10.1999 og har organisasjonsnummer 981 402 898

Borettslaget består av 91 eierseksjoner, fordelt på 3 bygninger i Dampsagveien 7, 9 og 11
Eiendommen har gårdsnummer 8, bruksnummer 2482 i Lillestrøm kommune.
Borettslaget er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om borettslag og har til formål drive eiendommen i samråd med og til beste for andelseierne. Borettslaget er tilknyttet BORI BBL.

Helse, miljø og sikkerhet (HMS)
Borettslaget er underlagt internkontrollforskriften av 6.12.96. Forskriften pålegger borettslaget planlegge, gjennomføre og dokumentere alle nødvendige tiltak i forbindelse med helse, miljø og sikkerhet gjøre i borettslaget.

Den enkelte beboer er ansvarlig for egenkontroll av elektrisk anlegg og egenkontroll av utstyr for brannvarsling/brannslukning i boligen, og til varsle styret dersom det oppdages mulig farlige forhold utenfor boligen. Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med røykvarsler og brann-sloknings-utstyr, enten pulverapparat eller brannslange. Dersom utstyret er defekt, meldes dette skriftlig til styret. Utstyret skal stå igjen i boligen ved flytting.

Styret ivaretar den øvrige internkontrollen, herunder brannvern, vannkvalitet, elektrisk fellesanlegg, lekeplasser og tekniske anlegg, arbeidsmiljø og ansattes helse og sikkerhet.

Borettslaget har web-basert internkontrollsystem for oppfølging og dokumentasjon av tiltak i borettslaget og systemet varsler den ansvarlige når det er tid for et periodisk tiltak. Det gjennomføres jevnlig inspeksjon og vernerunder i bygningene og på eiendommen.

Styrets arbeid
Styret avholder månedlige styremøter hvor blant annet følgende saker har vært behandlet:

- Godkjenning av nye andelseiere
- Fulgt opp fasade og betongrehabilitering
- Fulgt opp arbeider knyttet til lekkasjer i parkeringsgarasje
- Avholdt beboermøte
- Behandlet søknader om bruksoverlating
- Behandlet regnskapsrapporter
- Tilrettelagt for internkontroll og oppdatering av HMS-plan (Helse, Miljø og Sikkerhet)
- Gjennomgått og oppdatert vedlikeholdsplanen
- Ivaretatt løpende vedlikehold
- Vurdert borettslagets finansiering av historisk og planlagt vedlikehold
- Regulering av felleskostnader hensyntatt løpende drift og finansiering av vedlikehold
- Utarbeidet og vedtatt budsjett for 2025
- Ivaretatt forsikringsskader
- Behandlet beboerklager og håndhevet husordensreglene
- Serviceavtaler og kontroll av brannslokningsapparater og brannvarslingsanlegg
- Utvidet avtale knyttet til vannkvalitet og installert kjemisk anlegg mot legionella
- Iverksatt og fulgt opp tiltak mot legionella
- Fulgt opp vaktmester, gartner og andre tjenesteytere

Fasadeprosjekt

I løpet av 2024 ble det ferdigstilt omfattende vedlikeholds- og rehabiliteringsarbeid på bygningenes fasader. Arbeidet inkluderte murpuss, maling, fuging, sammenføyninger og beslag rundt vinduer, samt tiltak for å forebygge fukt og forringelse av betongkonstruksjoner i grunnmur og kjeller.

Prosessen involverte flere steg hvor styret har vært involvert:

Planlegging og teknisk vurdering: Arbeidet ble innledet med en teknisk evaluering og planlegging, hvor det tekniske og økonomiske grunnlaget for prosjektet ble lagt. BORI og bygningstekniske konsulenter sørget for en grundig vurdering av behovene, og at planene overholdt gjeldende byggestandarder og forskrifter.

Kontraktsutforming: Styret formaliserte en avtale med Front Entreprenør AS, basert på generalforsamlingens vedtak. Kontrakten dekket prosjektets spesifikasjoner, inkludert omfanget av arbeidet, frister, betalingsvilkår og juridiske garantier.

Utførelse av arbeidet: Fokus lå på praktisk gjennomføring av planlagte tiltak som reparasjon av murpuss, maling, og spesielt utskifting, etterisolasjon og reparasjon av skadede fuger og sammenføyninger, samt nye beslag rundt vinduer.

Overvåking og kvalitetskontroll: Gjennom hele prosjektet overvåket styret, BORI, og byggetekniske konsulenter fremdriften for å sikre at alle arbeider ble utført i tråd med kontrakten og oppfylte alle kvalitets- og sikkerhetskrav.

Ferdigstillelse og evaluering: Prosjektets avslutning ble markert med en evaluering for å bekrefte at alle arbeider var gjennomført tilfredsstillende, inkludert inspeksjoner og tester for å identifisere og rette opp eventuelle mangler.

Det er noen utestående mangler med hensyn til orden og tilbakestilling i anleggsområdene som skal utbedres i løpet av våren.

Garasjeprosjekt

Prosjekt for tetting av lekkasjer i parkeringskjeller med påfølgende utbedring av betongskader samt tilbakestilling av terrasser for berørte beboere i nr 9 ble også påbegynt høsten 2024. Prosjektet er fulgt opp av styret med teknisk konsulent fra BORI og Front som entreprenør ihht vedtak etter beboermøte. Prosjektet inneholder de samme elementene som over og vil bli ferdigstilt i løpet av våren 2025.

Det er observert ytterligere lekkasjer mot Kanalen Borettslag som er diskutert med dem. Det forventes at Kanalen iverksetter utbedring basert på samme spesifikasjon som vi har fulgt i reparasjonsarbeidene.

Fremtidige vedlikeholdsprosjekter

Det er lagt en plan for fremtidig vedlikehold med støtte av byggteknisk kompetanse i BORI. Kostnadsmessig antas de største prosjektene de kommende årene være utskifting av tak, vinduer og inngangsdører. Styret har tatt initiativ ovenfor Kanalen og Nitelva Borettslag for å samordne større prosjekter slik at samlet kostnad blir lavere i denne typen prosjekter fremover. Det vil bli gitt en presentasjon av vedlikeholdsplanen på generalforsamlingen.

Annet
I tillegg til gjennomføring av prosjektene nevnt over har styret fått ryddet i en del forhold knyttet til enkeltbeboere, naboborettslagene og ulike leverandører av tjenester. Det er rettet opp i avvik etter el-tilsyn og nye LED-baserte nødlys er montert i alle oppganger. Det er installert et bypass i det tekniske rommet som muliggjør skylling med varmt vann samt installert ny kjemisk beskyttelse mot legionella. Vi håper alle ser endringene og er fornøyde med dette.

På den negative siden har vi dessverre hatt noen innbrudd samt lekkasjer i noen leiligheter.

Styret er takknemlig for god dialog med beboere og vil fortsette å arbeide for et trygt og godt bomiljø i Lillestrøm Brygge til en lavest mulig kostnad. Vi gjør dette blant annet gjennom tettere samarbeid med Kanalen, Nitelva og BORI der vi har felles interesse og kan få til lavere kostnader og bedre løsninger.

Regnskap 2024
Periodens resultat
Periodens resultat etter finansposter var kr -2 397 122 mot budsjettert kr 634 512
Garasjevedlikeholdet var ikke budsjettert, men er belastet regnskapet.

Boligselskapets driftskostnader var i perioden kr 8 641 204 mot budsjetterte kostnader på kr 4 857 572, som er 3 783 632 kr større enn budsjettert. Mesteparten er knyttet til fasade- og lekkasjeprosjektene. Det er innkrevd kr 796 326 for fjernvarmen etter målere. Innkjøp fjernvarme er kr 880 744. Dette gir kr 84 448 i umålt forbruk som utgjør ca ti prosent.

Forsikring
Borettslaget er forsikret mot tap ved manglende innbetaling av felleskostnader i skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom Protector Forsikring ASA, Forsikringsavtale nr: 3036916. Som hovedregel dekkes de fleste skader på bygningen, så sant skaden er plutselig og upåregnelig. Manglende vedlikehold er ikke en forsikringssak i seg selv.
Forsikringskostnaden er kraftig redusert som følge av reforhandling og en rekke risikoreduserende tiltak som gjennomføres i borettslaget.

Egenandel er kr 10 000,- og kr 25 000 for skader som følge av utett tak.
Heldekning for borettslaget dekker følgeskade av utett våtrom, men selve våtrommet er eiers vedlikeholdsansvar. Forsikringen dekker ikke innbo og løsøre. Den enkelte andelseier bør selv tegne en innboforsikring for å dekke skader på eierseksjonens innbo.

Skadedyr
Heldekning for borettslaget omfatter også forsikring mot skadedyr. Forsikringen dekker bekjempelse av mus og rotter i bygning etter påvist aktivitet. Forsikringen dekker også skade voldt av ulike innsekter, se utfyllende liste i vilkårene. Styret blir kontaktet dersom det har oppstått skader på bygningen.

Borettslaget får utført årlig skadedyrkontroll og forebyggende bekjempelse av Pelias AS.

Eierseksjonsbrøk – Fordeling av felleskostnader

Felleskostnadene i borettslaget fordeles etter eierseksjonsbrøk.
Eierseksjonsbrøk gir uttrykk for den enkelte seksjonseiers økonomiske interesse i eiendommen. Brøken som ble fastsatt ved stiftelse av Lillestrøm Brygge borettslag, er den som ble tinglyst ved seksjonering og er et åpent dokument som kan bestilles hos Kartverket.
For å se innholdet i dokumentet som er tinglyst kan andelseiere bestille dokumentet fra Kartverket.

Ved skade
For melde skade til Protector benyttes skademeldingsskjema via følgende nettside: https://www.bori.no/styre/forsikring/.

Forvaltningssystem/IT – Min side
Min Side inneholder blant annet informasjon om felleskostnader knyttet til din bolig, funksjoner for å kommunisere med styret i boligselskapet ditt og funksjonalitet for avvikling av årsmøter og generalforsamlinger. Det vil komme mer informasjon om Min Side, om hvordan man logger seg inn etc., når den kobles opp igjen. Når Min Side er oppe og står igjen vil den ha fått navnet Nabonett. Ved behov for informasjon som per i dag kan slås opp via Min Side, så ta kontakt med BORI for å få oppgitt denne: tlf. 63 89 02 00 eller firmapost@bori.no

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og medlemmer av BORI har forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. Som andelseier i borettslaget har man anledning til å tre inn i høyeste bud, foran de med lengst ansiennitet i BORI. Ansienniteten regnes fra den dagen BORI har mottatt innbetaling på medlemskapet. Forkjøpsrett utlyses på BORIs nettsider www.bori.no. Andelseierne må selv følge med og melde sin forkjøpsrett direkte til BORI.

Når boligen selges betyr det at det medlemmet som har lengst ansiennitet kun trenger melde sin interesse for vedkommende bolig, men ikke trenger delta aktivt i budgivningen. Hvis boligen er solgt, kan medlemmer av BORI tre inn i den fastsatte kjøpesum. BORI registrerer faktiske omsetningspriser for alle overdragelser og kan på bestilling anslå markedspris.

Kabel-TV og bredbånd
Borettslaget har grunnpakke for TV/Internett levert av Telia med følgende kollektive avtale;

Flex 100:	TV & Strømming- 50 poeng med Telia Box inkl. opptak og Bredbånd 100 Mbps trådløst modem.

Oppgraderinger kan bestilles via https://www.telia.no/minside.
Beboere som har spørsmål som gjelder den kollektive avtalen vil finne informasjon om dette i tidligere tilsendt brev. For ytterligere informasjon og hjelp se www.telia.no/kundeservice. Kundeservice er tilgjengelig på tlf: 05050

Parkering og lading av bil
Alle andelseiere har bruksrett til én garasjeplass, med unntak av leilighet 2406, 2407 og 2408 som har bruksrett til biloppstillingsplass utendørs. Garasjeplassen følger leiligheten og kan ikke omsettes uavhengig av denne. Andelseier som disponerer flere garasjeplasser plikter ved fraflytting overdra de(n) ekstra garasjeplass(er) til ny andelseier eller til annen andelseier i Kanalen eller Lillestrøm Brygge borettslag.

Andelseier plikter å benytte sin garasjeplass dersom vedkommende har bil. Garasjeplasser som ikke er i bruk, kan med styrets godkjenning leies ut til andre andelseiere i Kanalen eller Lillestrøm Brygge borettslag. Andelseier som disponerer flere enn én garasjeplass, samt beboer som ikke selv har bil,

kan kun overdra bruksrett til eller leie ut den ekstra plass til andre andelseiere i Kanalen eller Lillestrøm Brygge borettslag.

Andelseier som disponerer egen parkeringsplass eller biloppstillingsplass på eiendommen i borettslaget, har rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Nye ladepunkt skal tilknyttes borettslagets ladeanlegg.

Prisendringer i ladepris følger endringer i spotpris. Fastledd og påslag er fastsatt. Vil kunne justeres for å utligne årlig kostnad.

Diverse praktiske opplysninger

Termostater til radiatorventil
Faktureres kr 600

Garasjeport åpnere
Faktureres kr 750

Parkeringskort
Det gis inntil to beboerkort knyttet til registrert kjøretøy til hver andel, samt to gjestekort.

Driften av borettslaget
Borettslaget har avtale med Bygårdsservice om vaktmestertjeneste.
Nøkler og garasjeport åpnere kan fås ved henvendelse til styret, og må betales av den enkelte.
Renhold i fellesarealene utføres av Bygårdsservice.
Gressklipping og grønt arbeid utføres av anleggsgartner Steffen Pedersen.
Som hovedregel skal henvendelser til styret gjøres via e-post til lillestrombrygge@borimail.no.
Eventuelt kan styremedlemmer kontaktes på telefon helst etter kl.18 iht. telefonliste på oppslagstavle.

Det er utarbeidet egne vedtekter og husordensregler for borettslaget.

Tiltak som for beboere og andelseiere

- *Dugnad*
- *Julegrantenning med julegløgg og pepperkaker*
- *Beboermøter*

Styret eller borettslaget har ingen rettslige tvister som kan medføre økonomisk ansvar.

Årsmeldingen er godkjent av styret, den 27. mars 2025

Årsoppgjør 2024

* Resultatregnskap
* Balanse
* Noter



Resultatregnskap 2024

Lillestrøm Brygge Borettslag
Alle belop i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	7 944 033	6 815 799	7 151 084	9 023 747
Annen driftsinntekt	2	62 495	55 029	48 000	50 000
Sum driftsinntekter		**8 006 528**	**6 870 828**	**7 199 084**	**9 073 747**
Kostnader					
Lønnskostnad	3	304 019	237 328	295 778	304 019
Konsulenttjenester	4	574 336	759 289	229 095	416 559
Kontingenter	5	37 133	37 133	37 150	37 150
Rep og vedlikehold	6	4 333 240	12 194 563	2 076 399	2 209 999
Forsikringer		285 163	275 472	297 100	315 499
Kommunale avgifter og eiendomsskatt	7	1 098 646	1 014 899	684 000	1 355 999
Energi og fyring	8	1 090 893	317 482	370 000	1 130 000
Kabel-TV og telefoni	9	511 012	487 798	536 550	537 000
Driftskostnader	10	255 375	227 497	233 000	242 500
Andre driftskostnader	11	151 387	90 691	98 500	233 000
Sum driftskostnader		**8 641 204**	**15 642 151**	**4 857 572**	**6 781 725**
Driftsresultat før finansposter		**-634 676**	**-8 771 323**	**2 341 512**	**2 292 022**
Finansielle poster					
Finansinntekt		6 535	1 061	0	0
Finanskostnad		1 768 980	1 300 253	1 707 000	1 352 798
Sum finansposter		**-1 762 445**	**-1 299 192**	**-1 707 000**	**-1 352 798**
Årsresultat		**-2 397 122**	**-10 070 515**	**634 512**	**939 224**
Overført til annen egenkapital	14	0	-6 556 853	0	0
Overført udekket tap	14	-2 397 122	-3 513 661	0	0
Sum disponering		**-2 397 122**	**-10 070 515**	**0**	**0**

Balanse 31.12.2024

Lillestrøm Brygge Borettslag
Alle belop i NOK

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	12, 17	110 024 769	110 024 769
Tomt	12, 17	18 029 425	18 029 425
Sum varige driftsmidler		128 054 194	128 054 194
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**128 054 194**	**128 054 194**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsbetalte kostnader		913 766	865 662
Kundefordringer		134 065	402 929
Andre fordringer		15 199	0
Sum fordringer		1 063 030	1 268 592
Bankinnskudd, kasse o.l.		1 596 489	4 526 069
Sum omløpsmidler		**2 659 519**	**5 794 661**
SUM EIENDELER		**130 713 713**	**133 848 855**

Balanse 31.12.2024

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Andelskapital/ Innskutt egenkapital	13	9 100	9 100
Udekket tap	14	-5 910 783	-3 513 661
Sum egenkapital		**-5 901 683**	**-3 504 561**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner	15, 17	30 535 882	31 155 359
Borettsinnskudd	16, 17	104 759 262	104 759 262
Sum langsiktig gjeld		135 295 144	135 914 621
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		1 290 698	1 422 262
Annen kortsiktig gjeld	18	29 554	16 533
Sum kortsiktig gjeld		1 320 251	1 438 795
Sum gjeld		**136 615 395**	**137 353 416**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**130 713 713**	**133 848 855**

Lillestrøm Brygge Borettslag

Øyvind Mølmann
Styrets leder

Bente Elise Hanstad
Styremedlem

Adrian Edvardsen Lund
Styremedlem

Heidi Anita Mathisen
Styremedlem

Jon Fredrik Uggerud
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	7 147 707	6 815 799	7 151 084	8 223 747
3631	Fjernvarme	796 326	0	0	800 000
Sum felleskostnader		**7 944 033**	**6 815 799**	**7 151 084**	**9 023 747**

Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	9 150	10 525	0	0
El bil/ladeanlegg	53 345	44 504	48 000	50 000
Sum andre driftsinntekter	**62 495**	**55 029**	**48 000**	**50 000**

Note 3 Lønns- og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Godtgjørelse til styre- og	266 450	208 000	266 450	266 450
Arbeidsgiveravgift	37 569	29 328	29 328	37 569
Sum lønnskostnader	**304 019**	**237 328**	**295 778**	**304 019**

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024
Styret har også fått dekket utgifter i fbm.julebord, kr 4500, ref. note 11

Borettslaget har ingen ansatte.

Note 4 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	5 813	5 750	6 040	6 000
Forretningsførerhonorar	210 455	201 686	210 455	220 560
Andre forvaltningstjenester	0	7 160	0	0
Teknisk bistand	269 022	524 805	0	150 000
Vedlikeholdsplan	47 420	0	0	0
HMS	26 181	7 350	0	27 000
Vakthold	15 445	8 606	12 600	12 999
Annen fremmed tjeneste	0	3 931	0	0
Sum konsulenttjenester	**574 336**	**759 289**	**229 095**	**416 559**

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 5 Kontingenter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kontingent NBBL	5 283	5 283	5 300	5 300
Kontingent BORI	31 850	31 850	31 850	31 850
Sum kontingenter	**37 133**	**37 133**	**37 150**	**37 150**

Note 6 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	78 291	303 881	200 000	100 000
Vedlikehold VVS	25 173	49 349	75 000	10 000
Vedlikehold elektro	34 034	62 912	75 000	30 000
Vedlikehold utvendig anlegg	113 072	86 838	110 000	120 000
Vedlikehold heis	168 311	124 283	110 000	129 999
Vedlikehold garasjer	82 440	14 262	0	10 000
Vedlikehold varmeanlegg	354 543	144 080	130 000	200 000
Vedlikehold ventilasjon	4 865	4 610	10 000	5 000
Vedlikehold brannsikring	64 095	88 265	75 000	70 000
Dugnadskostnader	3 417	18 301	20 000	5 000
Egenandel forsikringsskader	30 000	20 000	20 000	30 000
Større vedlikehold/påkostninger	3 375 000	11 277 783	1 251 399	1 500 000
Sum vedlikeholdskostnader	**4 333 240**	**12 194 563**	**2 076 399**	**2 209 999**

Note 7 Kommunale avgifter og eiendomsskatt

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kommunale avgifter	1 046 574	858 287	504 000	1 256 000
Eiendomsskatt	52 072	156 612	180 000	99 999
Sum kommunale avgifter og eiendomsskatt	**1 098 646**	**1 014 899**	**684 000**	**1 355 999**

Note 8 Energi og fyring

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Elektrisitet (strøm)	175 669	201 939	250 000	200 000
Fjernvarme	880 744	84 801	120 000	900 000
Strøm til elbil ladeanlegg	34 479	30 742	0	30 000
Sum energi og fyring	**1 090 893**	**317 482**	**370 000**	**1 130 000**

Note 9 Kabel-TV og telefoni

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Kabel TV/bredbånd	511 012	487 798	536 550	537 000
Sum kabel-TV og telefoni	**511 012**	**487 798**	**536 550**	**537 000**

Note 10 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	255 375	227 497	233 000	240 000
Snøbrøyting/strøing/feiing	0	0	0	2 500
Sum driftskostnader	**255 375**	**227 497**	**233 000**	**242 500**

Note 11 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftskostnader garasjer/P-	0	0	15 000	0
Driftskostnader ladeanlegg	9 129	3 525	4 000	10 000
Skadedyrbekjempelse	14 389	13 258	18 500	15 000
Søppeltømming/container	10 669	15 058	17 000	12 000
Lyspærer, sikringer etc	1 035	608	0	0
Driftskostnader	441	0	0	100 000
Nøkler, låser og skilt	59 780	16 052	20 000	50 000
Lisenser/software	1 785	1 680	0	0
Møte, kurs, oppdatering o.l.	12 615	3 805	0	10 000
Kostnader tillitsvalgte	4 500	1 433	2 000	0
Generalforsamling/årsmøte	30 749	28 786	15 000	30 000
Velferdskostnader	294	244	0	0
Gave, ikke fradragsberettiget	0	240	1 000	0
Øredifferanser	0	2	0	0
Bank og kortgebyrer	6 000	6 000	6 000	6 000
Sum andre driftskostnader	**151 387**	**90 691**	**98 500**	**233 000**

Note 12 Anleggsmidler

	Bygninger/Tomt
Anskaffelseskost pr.01.01	128 054 194
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost pr.31.12	128 054 194
Akk. av- og nedskr. pr.31.12	0
Bokført verdi pr.31.12	18 029 425

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 13 Andelskapital

Andelskapitalen er kr. 9 100 fordelt på 91 à kr. 100.

Note 14 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	-3 513 661	6 556 853
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-2 397 122	-10 070 515
Sum udekket tap 31.12	-5 910 783	-3 513 661

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

Note 15 Pantelån

HANDELSBANKEN		
Renter 31.12.24: 5,49%, løpetid 25 år		
Opprinnelig 2023	0	
Nedbetalt tidligere	-31 155 359	
Nedbetalt i år	619 477	
Lånesaldo 31.12		30 535 882
Beregnet innfrielsesdato: 02.04.2048		
Sum langsiktig gjeld		**30 535 882**

Note 16 Borettsinnskudd

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

Note 17 Pant og sikkerhetsstillelse

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bokført gjeld som er sikret ved pant utgjør	135 295 144	135 914 621
Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør	128 054 194	128 054 194
Pant og sikkerhetsstillelse		
Tinglyst pant i henhold til panteattesten	140 759 258	140 759 258

Tinglyst pant i henhold til panteattest.

Note 18 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Gjeld til bbl	4 745	0
Påløpt rente	9 578	9 373
Andre påløpte kostnader	15 231	7 160
Sum annen kortsiktig gjeld	**29 554**	**16 533**

Note 19 Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler 01.01	**4 355 866**	**2 948 407**
B. Endringer disponible midler:		
Årets resultat	-2 397 122	-10 070 515
Opptak langsiktige lån	0	31 700 000
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-619 477	-20 222 027
B. Årets endring i disponible midler	-3 016 599	1 407 458
C. Disponible midler 31.12	**1 339 267**	**4 355 866**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 659 519	5 794 661
- Kortsiktig gjeld	1 320 251	1 438 795
= Disponible midler 31.12	**1 339 267**	**4 355 866**

447 Årsoppgjørspakke 2024.pdf

Navn	Dato
Mølmann, Øyvind	**2025-03-12**

Identifikasjon

Mølmann, Øyvind

Navn	Dato
Mathisen, Heidi Anita	**2025-02-17**

Identifikasjon

Mathisen, Heidi Anita

Navn	Dato
Hanstad, Bente Elise	**2025-02-17**

Identifikasjon

Hanstad, Bente Elise

Navn	Dato
Uggerud, Jon Fredrik	**2025-02-17**

Identifikasjon

Uggerud, Jon Fredrik

Navn	Dato
Lund, Adrian Edvardsen	**2025-03-27**

Identifikasjon

Lund, Adrian Edvardsen

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 Lillestrøm Brygge Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Lillestrøm Brygge Borettslag som viser et underskudd på NOK 2 397 122. 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
27.03.2025

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, 27. mars 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 27.03.2025

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)*

27.03.2025 22:48:35

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.

VALGKOMITÉENS FORSLAG TIL TILLITSVALGTE

1. Som Styreleder foreslås:

Navn: Øyvind Mølmann…… for 1 år Adresse Dampsagveien 9.

2. Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn: Jon Fredrik Uggerud for 1 år Adresse Dampsagveien 9.
2. Navn: Thorvald Bjanes for 2 år Adresse Dampsagveien 9.
3. Navn: Adrian Edvardsen Lund for 2 år Adresse Dampsagveien 9.
4. Navn: Bente Hanstad for 2 år Adresse Dampsagveien 7.

3. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Hanne Synnøve Wennemo Adresse Dampsagveien 11.
2. Navn:…… Adresse ……
3. Navn:…… Adresse……
4. Navn:…… Adresse……

4. Som valgkomité foreslås:

1. Navn: Amund Gjestad. Adresse Dampsagveien 11.
2. Navn:…… Adresse……
3. Navn:…… Adresse……

5. Som delegat til BORIs generalforsamling foreslås *):

1. Navn: Bente Hanstad Adresse Dampsagveien 7.
2. Navn: Øyvind Mølmann…… Adresse Dampsagveien 9.
3. Navn:…… Adresse……

Som varadelegat til BORI generalforsamling foreslås *):

1. Navn:…… Adresse……
2. Navn:…… Adresse……
3. Navn:…… Adresse……

Dato 12/03- 2025

I valgkomiteen for Lillestrøm Brygge **Borettslag**

Amund Gjestad

…… ……

*) Utdrag av vedtektene for BORI § 5-4 delegerte:
"Andelseierne i tilknyttede borettslag velger på generalforsamlingen i borettslaget en delegert med varamedlem med tillegg av en delegert med varamedlem for hvert fylte 50-tall andelseiere".

Delegatantallet fremkommer på følgende vis:

01 - 49 andeler: 1 representant

50 - 99 andeler 2 representanter
100 - 149 andeler: 3 representanter
150 - 199 andeler: 4 representanter
200 - 249 andeler: 5 representanter
250 - 299 andeler: 6 representanter
300 - 349 andeler: 7 representanter 350
- 399 andeler: 8 representanter

SAK 7 INDIVIDUELL NEDBETALING OG LIKEDELTE KOSTNADER

Innledning

Se vedlagte presentasjon for generell informasjon om Individuell Nedbetaling av lån i boligselskap (IN – ordning) inklusive kostnader ved ordningen.

IN– ordning er nå vanlig i nye borettslag. Det er uttrykt ønske fra flere beboere om å innføre ordningen også for Lillestrøm Brygge borettslag (LBR). Mulighet for IN vil gi valgfrihet for beboerne, normalisere LBR i forhold til andre borettslag og antagelig være attraktivt i markedet.

Det har vært bemerket at LBR har høye felleskostnader sammenlignet med andre borettslag. Det kan skyldes at LBR har hatt renter og avdrag samt likedelte kostnader som TV og Bredbånd inkludert i felleskostnadene. Innføring av IN – ordning samt utskilling av likedelte kostnader som kan spesifiseres til den enkelte leilighet vil «modernisere» LBR og gjøre felleskostnadene lettere å sammenligne med andre borettslag.

Individuell Nedbetaling

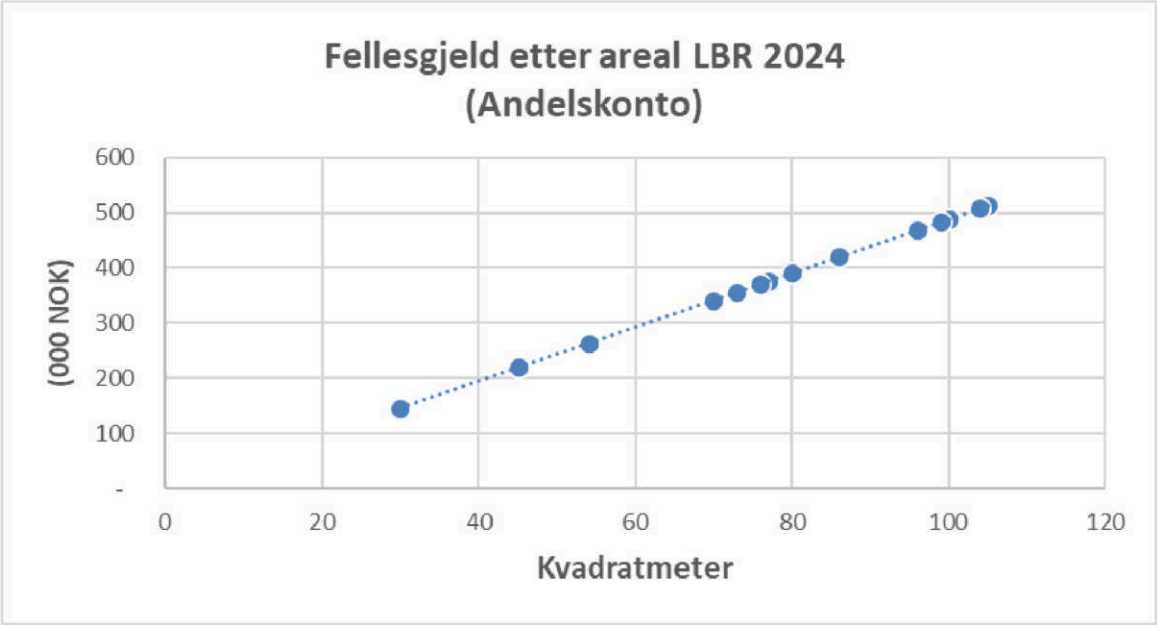
I LBR har gjeld vært fordelt etter areal, mens innskuddene har variert med etasje og beliggenhet i forhold til utsikt. Det har medført at jevnstore leiligheter har lik gjeld, men ulike innskudd og dermed også ulik sum av gjeld og innskudd pr leilighet av samme størrelse.

Lovendringer fra 1999 og fremover la til rette for IN – ordning. For å gjøre dette mulig i LBR, ble det allerede i 2003 vedtatt at fordeling av borettslagets eiendeler og gjeld skal skje ved bruk av **andelsbrøk og andelskonto.**

Senere presiseringer av lovverket gjennom forskrifter og Skatte – ABC har klargjort at;

> ***Andelskonto*** *benyttes til fordeling av fellesgjeld slik den var fastsatt ved etablering av boligselskapet. Fordelingen av fellesgjeld i Lillestrøm Brygge Borettslag skal i henhold til dette fordeles basert på areal. (Opprinnelig fordeling av gjeld fra 1999 er vist i vedlegg 1)*
>
> *Øvrige inntekts og formuesposter unntatt ligningsverdi av andelshavers boenhet fordeles etter* ***andelsbrøk.*** *Andelsbrøken fastsettes etter det opprinnelige forholdet mellom den enkelte boenhets innskudd med tillegg av andel fellesgjeld, og den totale sum av alle innskudd og all fellesgjeld. (Andelsbrøken i LBR fra 1999 er oppgitt for alle enheter i vedlegg 2)*

Pr 31.12.2024 har vi en fellesgjeld på totalt 30,3 millioner kroner. Gjelden fordeles på etter areal som figuren under viser.



En oversikt over opprinnelig innskudd og fellesgjeld pr leilighet fra 1999 følger vedlagt sammen med budsjett og finansieringsplan ved etablering av LBR (Vedlegg 1). Det er også vedlagt en fordeling av fellesgjeld pr 31.12.24. Begge fordelingene er gjort i forhold til areal i kvadratmeter (Vedlegg 2).

Likedelte kostnader

Innføringen av IN vil gjøre LBR til et «moderne» og mer attraktivt borettslag, men gir en liten vridning i kostnadene når rente og avdragsdelen er skilt ut til den enkelte enhet. For å redusere denne vridningen mest mulig og «modernisere» oss helt, bør alle kostnader som kan spesifiseres til den enkelte leilighet (også kalt likedelte kostnader) skilles ut fra felleskostnadene. Følgende poster gjelder for alle leilighetene;

- TV OG BREDBÅND 480,-
- RENOVASJON 234,-
- FASTGEBYR VANN OG AVLØP 238,-
- **TOTALT** **952,- PR MÅNED**

Noen leiligheter har i tillegg et feiegebyr.

Styret har beregnet den samlede effekten på felleskostnader pr måned for alle leilighetene etter innføring av Individuell Nedbetaling samt utskilling av likedelte kostnader på for tiden 952 kr pr leilighet;

> Basert på opprinnelig brøk for felleskostnader vil det være månedlige merkostnader på maksimalt 100 kroner og maksimal besparelse på 87 kroner.
>
> Dersom forskjellene skal bli 0 for alle, må brøk for felleskostnadene endres minimalt.

Styret mener at begge løsningene kan være akseptable, men foretrekker en løsning der forskjellene jevnes ut gjennom etablering av en ny brøk for felleskostnader. En tabell over ny og gammel brøk for fordeling av felleskostnader følger vedlagt (Vedlegg 3).

Prinsippene for fordeling av kostnader har tidligere ikke vært beskrevet i borettslagets vedtekter. Styret foreslår at dette nå rettes opp og presiseres i vedtektene i forbindelse med innføring av IN – ordning og utskilling av likedelte kostnader. Styrets forslag til vedtak er gjengitt nedenfor.

Forslag til vedtak:

Vedtektenes §7-1 gis nytt punkt (2). Eksisterende punkt 7-1 (2) forskyves til 7-1 (3):

Nytt punkt 7-1 (2):

«Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte andel, så som vedlikeholdskostnader, vaktmester, heis, forsikringer, styrehonorar, administrasjonskostnader med mer. Felleskostnadene skal fordeles mellom andelene etter fordelingsnøkkelen.

Kostnader som kan knyttes direkte til den enkelte andel, så som kabel-tv, renovasjon og fastgebyr vann og avløp, fordeles med et likt beløp pr andel.

Kostnader til fjernvarme og vann-/avløpsavgift av varmt vann, fordeles etter målt forbruk.

Renter, gebyrer og avdrag på fellesgjeld fordeles i henhold til andelens del av fellesgjelden.»

Forslag til vedtak:

Det fastsettes ny brøk for fordeling av felleskostnader i Lillestrøm Brygge borettslag. Den nye brøken hensyntar at likedelte kostnader og kapitalkostnader er løftet ut av den generelle fordelingsnøkkelen, i henhold til vedlagte tabell.

Forslag til vedtak:

Lillestrøm Brygge borettslag innfører Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) for borettslagets eksisterende lån, med virkning fra 01.01.2026. Felleskostnader til drift fordeles etter gjeldende fordelingsnøkkel og prinsipper i vedtektenes §7-1. Kapitalkostnader fordeles etter andel fellesgjeld.

VEDLEGG 1

Prisliste

Lillestrøm Brygge Brl.

Utdrag av bygge-og finansieringsplan

Dato: 08.12.99

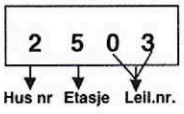
							Betalingsforpliktelse					
Hus 1								3 mnd. før		Andel Felleskost		Status
Leil.nr	**Type**	**Rom**	**BRA**	**Innskudd**	**Fellesgjeld**	**Totalt**	**v/kontrakt**	**innflytting**	**v/ innflytting**	**pr. mnd.**	**Merk *)**	**salg**
1101	C1	3	77	1 105 530	292 570	1 398 100	52 100	552 765	577 765	2 873		x
1102	F	3	76	1 049 030	288 770	1 337 800	52 100	524 515	549 515	2 848		x
1103	D1	3	73	1 009 529	277 371	1 286 900	52 100	504 764	529 764	2 772		x
1104	D1	3	73	989 529	277 371	1 266 900	52 100	494 764	519 764	2 772		
1105	D1	3	73	959 529	277 371	1 236 900	52 100	479 764	504 764	2 772		
1106	K2	4	96	1 289 038	364 762	1 653 800	52 100	644 519	669 519	3 351		x
1201	C	3	77	1 255 530	292 570	1 548 100	52 100	627 765	652 765	2 873		x
1202	H	3	80	1 255 181	303 969	1 559 150	52 100	627 591	652 591	2 948		x
1203	E	3	77	1 145 230	292 570	1 437 800	52 100	572 615	597 615	2 873		x
1204	E	3	77	1 125 230	292 570	1 417 800	52 100	562 615	587 615	2 873		x
1205	E	3	77	1 095 230	292 570	1 387 800	52 100	547 615	572 615	2 873		x
1206	M	4	100	1 425 039	379 961	1 805 000	52 100	712 520	737 520	3 451		x
1301	C	3	77	1 355 530	292 570	1 648 100	52 100	677 765	702 765	2 873		x
1302	H	3	80	1 355 181	303 969	1 659 150	52 100	677 591	702 591	2 948		x
1303	E	3	77	1 245 530	292 570	1 538 100	52 100	622 765	647 765	2 873		x
1304	E	3	77	1 255 530	292 570	1 548 100	52 100	627 765	652 765	2 873		x
1305	E	3	77	1 225 530	292 570	1 518 100	52 100	612 765	637 765	2 873		x
1306	M	4	100	1 525 039	379 961	1 905 000	52 100	762 520	787 520	3 451		x
1401	B	3	77	1 575 530	292 570	1 868 100	52 100	787 765	812 765	2 873		x
1402	E	3	77	1 355 530	292 570	1 648 100	52 100	677 765	702 765	2 873		x
1403	E	3	77	1 325 530	292 570	1 618 100	52 100	662 765	687 765	2 873		x
1404	M	4	100	1 625 039	379 961	2 005 000	52 100	812 520	837 520	3 451		x
Hus 2												
2101	N1	2	54	696 021	205 179	901 200	52 100	348 011	373 011	2 294		x
2102	N1	2	54	696 021	205 179	901 200	52 100	348 011	373 011	2 294		x
2103	N1	2	54	696 021	205 179	901 200	52 100	348 011	373 011	2 294		x
2104	N1	2	54	696 021	205 179	901 200	52 100	348 011	373 011	2 294		x
2201	K1	4	96	1 289 038	364 762	1 653 800	52 100	644 519	669 519	3 351		x
2202	N	2	54	776 021	205 179	981 200	52 100	388 011	413 011	2 294		x
2203	N	2	54	776 021	205 179	981 200	52 100	388 011	413 011	2 294		x
2204	N	2	54	776 021	205 179	981 200	52 100	388 011	413 011	2 294		x
2205	N	2	54	776 021	205 179	981 200	52 100	388 011	413 011	2 294		x
2206	P	1	30	345 012	113 988	459 000	52 100	172 506	197 506	1 691		x
2207	P	1	30	345 012	113 988	459 000	52 100	172 506	197 506	1 691		
2208	P1	1	30	345 012	113 988	459 000	52 100	172 506	197 506	1 691		x
2301	K1	4	96	1 439 038	364 762	1 803 800	52 100	719 519	744 519	3 351		x
2302	N	2	54	836 021	205 179	1 041 200	52 100	418 011	443 011	2 294		x
2303	N	2	54	836 021	205 179	1 041 200	52 100	418 011	443 011	2 294		x
2304	N	2	54	836 021	205 179	1 041 200	52 100	418 011	443 011	2 294		x
2305	N	2	54	836 021	205 179	1 041 200	52 100	418 011	443 011	2 294		x
2306	P	1	30	395 012	113 988	509 000	52 100	197 506	222 506	1 691		
2307	P	1	30	395 012	113 988	509 000	52 100	197 506	222 506	1 691		
2308	P1	1	30	395 012	113 988	509 000	52 100	197 506	222 506	1 691		
2401	K1	4	96	1 539 038	364 762	1 903 800	52 100	769 519	794 519	3 351		x
2402	N	2	54	916 021	205 179	1 121 200	52 100	458 011	483 011	2 294		
2403	N	2	54	916 021	205 179	1 121 200	52 100	458 011	483 011	2 294		
2404	N	2	54	916 021	205 179	1 121 200	52 100	458 011	483 011	2 294		
2405	N	2	54	916 021	205 179	1 121 200	52 100	458 011	483 011	2 294		
2406	P	1	30	445 012	113 988	559 000	52 100	222 506	172 506	1 691	Ikke garasj	x
2407	P	1	30	445 012	113 988	559 000	52 100	222 506	172 506	1 691	Ikke garasje *)	
2408	P1	1	30	445 012	113 988	559 000	52 100	222 506	172 506	1 691	Ikke garasje *)	
2501	T	4	104	2 311 041	395 159	2 706 200	52 100	1 155 520	1 180 520	3 552		x
2502	N2	2	54	976 021	205 179	1 181 200	52 100	488 011	513 011	2 294		
2503	N2	2	54	976 021	205 179	1 181 200	52 100	488 011	513 011	2 294		
2504	N2	2	54	976 021	205 179	1 181 200	52 100	488 011	513 011	2 294		x

Status salg x = solgt

Kjøper er forpliktet til å kjøpe en biloppstillingsplass i lukket garasjekjeller.
Plassen koster kr 75.000,- og kommer i tillegg til innskuddet.
Garasjeplassen forfaller til betaling som vist i prislisten.
Omkostningene utgjør kr 2.100,- og forfaller til betaling v/kontrakt som vist i listen

***) NB!** der er tre 1-roms som ikke får garasjeplass. Leilighet 2406, 2407 og 2408 får egen biloppstillingsplass ute på fellesområdet

Forklaring til leilighetsnummer:



Eksemplet viser leilighet nr 3 sett fra terrassesiden i hus to i femte etasje

Prisliste

Lillestrøm Brygge Brl.

Utdrag av bygge-og finansieringsplan

Dato: 08.12.99

							Betalingsforpliktelse				
Hus 3								**3 mnd. før**		**Andel Felleskost**	**Status**
Leil.nr	**Type**	**Rom**	**BRA**	**Innskudd**	**Fellesgjeld**	**Totalt**	**v/kontrakt**	**innflytting**	**v/innflytting**	**pr mnd.**	**salg**
3101	I	3	86	**1 261 034**	326 766	1 587 800	52 100	630 517	655 517	**3 099**	x
3102	U	2	45	**587 518**	170 982	758 500	52 100	293 759	318 759	**2 068**	x
3103	D1	3	73	**1 019 529**	277 371	1 296 900	52 100	509 764	534 764	**2 772**	x
3104	D1	3	73	**969 529**	277 371	1 246 900	52 100	484 764	509 764	**2 772**	x
3105	D1	3	73	**949 529**	277 371	1 226 900	52 100	474 764	499 764	**2 772**	x
3106	D1	3	73	**929 529**	277 371	1 206 900	52 100	464 764	489 764	**2 772**	x
3107	G1	3	86	**1 024 184**	326 766	1 350 950	52 100	512 092	537 092	**3 099**	x
3201	J	4	104	**1 711 041**	395 159	2 106 200	52 100	855 520	880 520	**3 552**	x
3202	D	3	73	**1 169 529**	277 371	1 446 900	52 100	584 764	609 764	**2 772**	x
3203	D	3	73	**1 149 529**	277 371	1 426 900	52 100	574 764	599 764	**2 772**	x
3204	D	3	73	**1 129 529**	277 371	1 406 900	52 100	564 764	589 764	**2 772**	x
3205	D	3	73	**1 089 529**	277 371	1 366 900	52 100	544 764	569 764	**2 772**	x
3206	D	3	73	**1 069 529**	277 371	1 346 900	52 100	534 764	559 764	**2 772**	x
3207	G	3	86	**1 224 184**	326 766	1 550 950	52 100	612 092	637 092	**3 099**	
3208	Q	3	70	**880 178**	265 972	1 146 150	52 100	440 089	465 089	**2 697**	x
3209	Q	3	70	**880 178**	265 972	1 146 150	52 100	440 089	465 089	**2 697**	x
3210	O	2	45	**567 518**	170 982	738 500	52 100	283 759	308 759	**2 068**	x
3301	J	4	104	**2 001 041**	395 159	2 396 200	52 100	1 000 520	1 025 520	**3 552**	x
3302	D	3	73	**1 319 529**	277 371	1 596 900	52 100	659 764	684 764	**2 772**	x
3303	D	3	73	**1 299 529**	277 371	1 576 900	52 100	649 764	674 764	**2 772**	x
3304	D	3	73	**1 279 529**	277 371	1 556 900	52 100	639 764	664 764	**2 772**	x
3305	D	3	73	**1 259 529**	277 371	1 536 900	52 100	629 764	654 764	**2 772**	x
3306	D	3	73	**1 239 529**	277 371	1 516 900	52 100	619 764	644 764	**2 772**	x
3307	G	3	86	**1 314 184**	326 766	1 640 950	52 100	657 092	682 092	**3 099**	x
3308	Q	3	70	**970 178**	265 972	1 236 150	52 100	485 089	510 089	**2 697**	
3309	Q	3	70	**970 178**	265 972	1 236 150	52 100	485 089	510 089	**2 697**	x
3310	O	2	45	**662 518**	170 982	833 500	52 100	331 259	356 259	**2 068**	x
3401	S	4	105	**2 566 941**	398 959	2 965 900	52 100	1 283 471	1 308 471	**3 577**	x
3402	D2	3	73	**1 419 529**	277 371	1 696 900	52 100	709 764	734 764	**2 772**	x
3403	D2	3	73	**1 399 529**	277 371	1 676 900	52 100	699 764	724 764	**2 772**	x
3404	D2	3	73	**1 379 529**	277 371	1 656 900	52 100	689 764	714 764	**2 772**	x
3405	D2	3	73	**1 359 529**	277 371	1 636 900	52 100	679 764	704 764	**2 772**	
3406	G	3	86	**1 414 034**	326 766	1 740 800	52 100	707 017	732 017	**3 099**	
3407	Q	3	70	**1 030 178**	265 972	1 296 150	52 100	515 089	540 089	**2 697**	
3408	Q	3	70	**1 030 178**	265 972	1 296 150	52 100	515 089	540 089	**2 697**	
3409	O	2	45	**712 518**	170 982	883 500	52 100	356 259	381 259	**2 068**	
3501	R	4	99	**2 414 700**	390 000	2 804 700	52 100	1 207 350	1 232 350	**3 498**	x

Lillestrøm Brygge Borettslag

Godkjent av RBBLs styre desember 1999

HUSLEIEUTVIKLING - PROGNOSE

Rente 6,25 %

5 års avdragsfritt + 20 års annuitetslån

0

LEILIGHETSTYPE

År	C	D	E	F	G	H	I	J	K	M	N	O	P	Q	R	S	T	U
2001	2873	2 772	2 873	2 848	3 099	2 948	3099	3552	3 351	3 451	2 294	2 068	1 691	2 697	3 498	3 577	3 552	2 068
2002	2901	2800	2901	2876	3130	2978	3130	3587	3384	3486	2317	2089	1708	2724	3533	3613	3587	2089
2003	2930	2828	2930	2905	3161	3007	3161	3623	3418	3520	2340	2109	1725	2751	3568	3649	3623	2109
2004	2989	2884	2989	2963	3225	3068	3225	3696	3486	3591	2387	2152	1759	2806	3640	3722	3696	2152
2005	3049	2942	3049	3022	3289	3129	3289	3769	3556	3663	2435	2195	1794	2862	3713	3796	3769	2195
2006	3140	3030	3140	3113	3388	3223	3388	3883	3663	3773	2508	2261	1848	2948	3824	3910	3883	2261
2007	3297	3182	3297	3268	3557	3384	3557	4077	3846	3961	2633	2374	1941	3095	4015	4106	4077	2374
2008	3462	3341	3462	3432	3735	3553	3735	4281	4038	4159	2765	2492	2038	3250	4216	4311	4281	2492
2009	3601	3475	3601	3569	3884	3695	3884	4452	4200	4326	2876	2592	2119	3380	4384	4483	4452	2592
2010	3637	3509	3637	3605	3923	3732	3923	4496	4242	4369	2904	2618	2140	3414	4428	4528	4496	2618
2011	3673	3544	3673	3641	3962	3769	3962	4541	4284	4413	2933	2644	2162	3448	4473	4573	4541	2644
2012	3673	3544	3673	3641	3962	3769	3962	4541	4284	4413	2933	2644	2162	3448	4473	4573	4541	2644
2013	3710	3580	3710	3677	4002	3807	4002	4587	4327	4457	2963	2670	2183	3482	4517	4619	4587	2670
2014	3747	3616	3747	3714	4042	3845	4042	4632	4370	4501	2992	2697	2205	3517	4562	4665	4632	2697
2015	3784	3652	3784	3751	4082	3884	4082	4679	4414	4546	3022	2724	2227	3552	4608	4712	4679	2724
2016	3784	3652	3784	3751	4082	3884	4082	4679	4414	4546	3022	2724	2227	3552	4608	4712	4679	2724
2017	3822	3688	3822	3789	4123	3923	4123	4726	4458	4592	3053	2751	2249	3588	4654	4759	4726	2751
2018	3899	3762	3899	3864	4206	4001	4206	4820	4547	4684	3114	2806	2294	3660	4747	4854	4820	2806
2019	3938	3800	3938	3903	4248	4041	4248	4868	4593	4730	3145	2834	2317	3696	4795	4903	4868	2834
2020	3977	3838	3977	3942	4290	4081	4290	4917	4638	4778	3176	2863	2341	3733	4843	4952	4917	2863
2021	4017	3876	4017	3982	4333	4122	4333	4966	4685	4826	3208	2891	2364	3771	4891	5001	4966	2891
2022	4057	3915	4057	4021	4377	4163	4377	5016	4732	4874	3240	2920	2388	3808	4940	5051	5016	2920
2023	4097	3954	4097	4062	4420	4205	4420	5066	4779	4922	3272	2950	2411	3846	4989	5102	5066	2950
2024	4097	3954	4097	4062	4420	4205	4420	5066	4779	4922	3272	2950	2411	3846	4989	5102	5066	2950
2025	4179	4033	4179	4143	4509	4289	4509	5167	4875	5021	3338	3009	2460	3923	5089	5204	5167	3009
2026	2090	2017	2090	2071	2254	2145	2254	2584	2437	2510	1669	1504	1230	1962	2545	2602	2584	1504
2027	2173	2097	2173	2154	2345	2230	2345	2687	2535	2611	1736	1564	1279	2040	2646	2706	2687	1564
2028	2238	2160	2238	2219	2415	2297	2415	2768	2611	2689	1788	1611	1317	2101	2726	2787	2768	1611
2029	2306	2225	2306	2285	2487	2366	2487	2851	2689	2770	1841	1660	1357	2164	2808	2871	2851	1660
2030	2306	2225	2306	2285	2487	2366	2487	2851	2689	2770	1841	1660	1357	2164	2808	2871	2851	1660

NB! Dette er en prognose pr. desember 1999. Endringer av forutsetningene som f.eks. rentenivå og prisstigning, vil påvirke langtidsprognosen.

Bygge- og finansieringsplan

Lillestrøm Brygge Borettslag

Godkjent av RBBLs styre desember 1999

Del 5: Driftsbudsjett

0

5 års avdragsfritt + 20 års annuitetslån

		BUDSJETT 1. DRIFTSÅR
INNTEKTER		
3615	HUSLEIE	2 900 000
8090	RENTEINNTEKTER	10 000
Sum inntekter		**2 910 000**
KOSTNADER		
5310	STYREHONORAR	50 000
5400	FOLKETRYGDAVGIFT	7 000
6110	STRØM GÅRDSLYS ETC	40 000
6270	RENHOLD	100 000
6464	LYSPÆRER, SIKRINGER, KABLER	5 000
6505	FREMMEDE TJENESTER(HEIS+ALARM))	100 000
6519	OPPRYDDING/SNØBRØYTING/SANDSTRØIN G	140 000
6600	VAKTMESTERTJENESTER	60 000
6620	REVISJONSHONORAR	10 000
6690	FREMMEDE TJENESTER(HEIS+ALARM))	100 000
6710	KONTORREKVISITA	2 000
6810	TELEFON	3 000
6880	SERVICEAVGIFT RADIO/TV	65 000
7410	LEILIGHETSKONTINGENT	13 000
7420	KONT., TILSYNSORDN. NBBL	3 500
7510	HUSEIERFORSIKRING	100 000
7750	KOSTNADER V/KURS TILLITSMENN	15 000
7765	RENOVASJONSAVGIFT	80 000
7764	FEIERAVGIFT	10 000
7762	VANNAVGIFT	200 000
7763	KLOAKKAVGIFT	200 000
8110	RENTER FELLESGJELD	1 477 724
	AVDRAG FELLESGJELD	0
SUM KOSTNADER:		**2 781 224**
DISPONIBLE MIDLER		**128 776**

Vår rente er ca 7,5

Langtidsprognose						Lillestrøm Brygge Borettslag							
Godkjent av RBBLs styre	desember 1999												
Forutsatt prisstigning		2,0 %											
Forutsatt innskuddsrente		3,5 %											
5 års avdragsfritt + 20 års annuitetslån													
SATS: Banklån	6,25 %												
	INNTEKTER					**KOSTNADER**					ENDRING	DISP.	ENDRING
											DISP.MIDL.	MIDLER	HUSLEIE
	Husleie	Renteinnt.	Sum	Lån					Andre	sum			
ÅR			inntekter	Sats	Annuietet	renter	avdrag	Restgjeld	kostnader	kostnader			
					0,089		Banklån	23 643 592					
							Sum	**23 643 592**					
2001	2 900 000	10 000	2 910 000	6,25 %		1 477 724		23 643 592	-	1 477 724	1 432 276	1 432 276	0 %
2002	2 929 000	50 130	2 979 130	6,25 %		1 477 724		23 643 592	-	1 477 724	1 501 405	2 933 681	1 %
2003	2 958 290	102 679	3 060 969	6,25 %		1 477 724		23 643 592	-	1 477 724	1 583 244	4 516 925	1 %
2004	3 017 456	158 092	3 175 548	6,25 %		1 477 724		23 643 592	-	1 477 724	1 697 824	6 214 749	2 %
2005	3 077 805	217 516	3 295 321	6,25 %		1 477 724		23 643 592	-	1 477 724	1 817 597	8 032 345	2 %
2006	3 170 139	281 132	3 451 271	6,25 %	2 104 280	1 477 724	626 555	23 017 037	-	2 104 280	1 346 991	9 379 337	3 %
2007	3 328 646	328 277	3 656 923	6,25 %	2 104 280	1 438 565	665 715	22 351 322	-	2 104 280	1 552 643	10 931 980	5 %
2008	3 495 078	382 619	3 877 698	6,25 %	2 104 280	1 396 958	707 322	21 644 000	-	2 104 280	1 773 418	12 705 398	5 %
2009	3 634 881	444 689	4 079 570	6,25 %	2 104 280	1 352 750	751 530	20 892 470	-	2 104 280	1 975 291	14 680 689	4 %
2010	3 671 230	513 824	4 185 054	6,25 %	2 104 280	1 305 779	798 500	20 093 970	-	2 104 280	2 080 775	16 761 463	1 %
2011	3 707 943	586 651	4 294 594	6,25 %	2 104 280	1 255 873	848 407	19 245 563	-	2 104 280	2 190 314	18 951 777	1 %
2012	3 707 943	663 312	4 371 255	6,25 %	2 104 280	1 202 848	901 432	18 344 131	-	2 104 280	2 266 975	21 218 752	0 %
2013	3 745 022	742 656	4 487 678	6,25 %	2 104 280	1 146 508	957 771	17 386 360	-	2 104 280	2 383 399	23 602 151	1 %
2014	3 782 472	826 075	4 608 548	6,25 %	2 104 280	1 086 647	1 017 632	16 368 728	-	2 104 280	2 504 268	26 106 419	1 %
2015	3 820 297	913 725	4 734 022	6,25 %	2 104 280	1 023 045	1 081 234	15 287 493	-	2 104 280	2 629 742	28 736 161	1 %
2016	3 820 297	#######	4 826 063	6,25 %	2 104 280	955 468	1 148 811	14 138 682	-	2 104 280	2 721 783	31 457 944	0 %
2017	3 858 500	#######	4 959 528	6,25 %	2 104 280	883 668	1 220 612	12 918 070	-	2 104 280	2 855 248	34 313 192	1 %
2018	3 935 670	#######	5 136 632	6,25 %	2 104 280	807 379	1 296 900	11 621 170	-	2 104 280	3 032 352	37 345 544	2 %
2019	3 975 027	#######	5 282 121	6,25 %	2 104 280	726 323	1 377 957	10 243 213	-	2 104 280	3 177 841	40 523 385	1 %
2020	4 014 777	#######	5 433 095	6,25 %	2 104 280	640 201	1 464 079	8 779 134	-	2 104 280	3 328 816	43 852 201	1 %
2021	4 054 925	#######	5 589 752	6,25 %	2 104 280	548 696	1 555 584	7 223 550	-	2 104 280	3 485 472	47 337 673	1 %
2022	4 095 474	#######	5 752 292	6,25 %	2 104 280	451 472	1 652 808	5 570 743	-	2 104 280	3 648 013	50 985 685	1 %
2023	4 136 429	#######	5 920 928	6,25 %	2 104 280	348 171	1 756 108	3 814 634	-	2 104 280	3 816 648	54 802 333	1 %
2024	4 136 429	#######	6 054 510	6,25 %	2 104 280	238 415	1 865 865	1 948 769	-	2 104 280	3 950 231	58 752 564	0 %
2025	4 219 157	#######	6 275 497	6,25 %	2 104 280	121 798	1 982 482	-33 712	-	2 104 280	4 171 217	62 923 781	2 %
2026	2 109 579	#######	4 311 911	106,25 %			-		-	-	4 311 911	67 235 692	-50 %
2027	2 193 962	#######	4 547 211	206,25 %			-		-	-	4 547 211	71 782 903	4 %
2028	2 259 781	#######	4 772 182	306,25 %			-		-	-	4 772 182	76 555 085	3 %
2029	2 327 574	#######	5 007 002	406,25 %			-	-	-	-	5 007 002	81 562 087	3 %

VEDLEGG 2

447 Lillestrøm Brygge

			A	B	C	D = A + B + C			
Andel	Brøk FK 1999	BRA (KVM) faktisk	Andel gjeld 1999 (prisliste)	Innskudd Leilighet 1999	Garasje + gebyr	Andelsbrøk (styrer formue/inntekt	Andelskonto (= fordeling gjeld 2024)	% vis andel gjeld 1999	% vis andel gjeld 2024
1101	34 476	77	292 570	1 105 530	77 100	1 467 960	376 039	1,24 %	1,24 %
1102	34 176	76	288 770	1 049 030	77 100	1 407 727	371 155	1,22 %	1,22 %
1103	33 264	73	277 371	1 009 529	77 100	1 357 027	356 504	1,17 %	1,17 %
1104	33 264	73	277 371	989 529	77 100	1 337 027	356 504	1,17 %	1,17 %
1105	33 264	73	277 371	959 529	77 100	1 307 027	356 504	1,17 %	1,17 %
1106	40 212	96	364 762	1 289 038	77 100	1 722 392	468 827	1,54 %	1,54 %
1201	34 476	77	292 570	1 255 530	77 100	1 617 960	376 039	1,24 %	1,24 %
1202	35 376	80	303 969	1 255 181	77 100	1 628 810	390 690	1,29 %	1,29 %
1203	34 476	77	292 570	1 145 230	77 100	1 507 660	376 039	1,24 %	1,24 %
1204	34 476	77	292 570	1 125 230	77 100	1 487 660	376 039	1,24 %	1,24 %
1205	34 476	77	292 570	1 095 230	77 100	1 457 660	376 039	1,24 %	1,24 %
1206	41 412	100	379 961	1 425 039	77 100	1 873 325	488 362	1,61 %	1,61 %
1301	34 476	77	292 570	1 355 530	77 100	1 717 960	376 039	1,24 %	1,24 %
1302	35 376	80	303 969	1 355 181	77 100	1 728 810	390 690	1,29 %	1,29 %
1303	34 476	77	292 570	1 245 530	77 100	1 607 960	376 039	1,24 %	1,24 %
1304	34 476	77	292 570	1 255 530	77 100	1 617 960	376 039	1,24 %	1,24 %
1305	34 476	77	292 570	1 225 530	77 100	1 587 960	376 039	1,24 %	1,24 %
1306	41 412	100	379 961	1 525 039	77 100	1 973 325	488 362	1,61 %	1,61 %
1401	34 476	77	292 570	1 575 530	77 100	1 937 960	376 039	1,24 %	1,24 %
1402	34 476	77	292 570	1 355 530	77 100	1 717 960	376 039	1,24 %	1,24 %
1403	34 476	77	292 570	1 325 530	77 100	1 687 960	376 039	1,24 %	1,24 %
1404	41 412	100	379 961	1 625 039	77 100	2 073 325	488 362	1,61 %	1,61 %
2101	27 528	54	205 179	696 021	77 100	972 595	263 715	0,87 %	0,87 %
2102	27 528	54	205 179	696 021	77 100	972 595	263 715	0,87 %	0,87 %
2103	27 528	54	205 179	696 021	77 100	972 595	263 715	0,87 %	0,87 %
2104	27 528	54	205 179	696 021	77 100	972 595	263 715	0,87 %	0,87 %
2201	40 212	96	364 762	1 289 038	77 100	1 722 392	468 827	1,54 %	1,54 %
2202	27 528	54	205 179	776 021	77 100	1 052 595	263 715	0,87 %	0,87 %
2203	27 528	54	205 179	776 021	77 100	1 052 595	263 715	0,87 %	0,87 %
2204	27 528	54	205 179	776 021	77 100	1 052 595	263 715	0,87 %	0,87 %
2205	27 528	54	205 179	776 021	77 100	1 052 595	263 715	0,87 %	0,87 %
2206	20 292	30	113 988	345 012	77 100	531 997	146 509	0,48 %	0,48 %
2207	20 292	30	113 988	345 012	77 100	531 997	146 509	0,48 %	0,48 %

447 Lillestrøm Brygge

			A	B	C	D = A + B + C			
Andel	Brøk FK 1999	BRA (KVM) faktisk	Andel gjeld 1999 (prisliste)	Innskudd Leilighet 1999	Garasje + gebyr	Andelsbrøk (styrer formue/inntekt	Andelskonto (= fordeling gjeld 2024)	% vis andel gjeld 1999	% vis andel gjeld 2024
2208	20 292	30	113 988	345 012	77 100	531 997	146 509	0,48 %	0,48 %
2301	40 212	96	364 762	1 439 038	77 100	1 872 392	468 827	1,54 %	1,54 %
2302	27 528	54	205 179	836 021	77 100	1 112 595	263 715	0,87 %	0,87 %
2303	27 528	54	205 179	836 021	77 100	1 112 595	263 715	0,87 %	0,87 %
2304	27 528	54	205 179	836 021	77 100	1 112 595	263 715	0,87 %	0,87 %
2305	27 528	54	205 179	836 021	77 100	1 192 595	263 715	0,87 %	0,87 %
2306	20 292	30	113 988	395 012	77 100	581 997	146 509	0,48 %	0,48 %
2307	20 292	30	113 988	395 012	77 100	581 997	146 509	0,48 %	0,48 %
2308	20 292	30	113 988	395 012	77 100	581 997	146 509	0,48 %	0,48 %
2401	40 212	96	364 762	1 539 038	77 100	1 972 392	468 827	1,54 %	1,54 %
2402	27 528	54	205 179	916 021	77 100	1 192 595	263 715	0,87 %	0,87 %
2403	27 528	54	205 179	916 021	77 100	1 192 595	263 715	0,87 %	0,87 %
2404	27 528	54	205 179	916 021	77 100	1 192 595	263 715	0,87 %	0,87 %
2405	27 528	54	205 179	916 021	77 100	1 252 595	263 715	0,87 %	0,87 %
2406	20 292	30	113 988	445 012	2 100	556 997	146 509	0,48 %	0,48 %
2407	20 292	30	113 988	445 012	2 100	556 997	146 509	0,48 %	0,48 %
2408	20 292	30	113 988	445 012	2 100	556 997	146 509	0,48 %	0,48 %
2501	42 624	104	395 159	2 311 041	77 100	2 774 258	507 896	1,67 %	1,67 %
2502	27 528	54	205 179	976 021	77 100	1 252 595	263 715	0,87 %	0,87 %
2503	27 528	54	205 179	976 021	77 100	1 252 595	263 715	0,87 %	0,87 %
2504	27 528	54	205 179	976 021	77 100	1 112 595	263 715	0,87 %	0,87 %
3101	37 188	86	326 766	1 261 034	77 100	1 657 059	419 991	1,38 %	1,38 %
3102	24 816	45	170 982	587 518	77 100	830 496	219 763	0,72 %	0,72 %
3103	33 264	73	277 371	1 019 529	77 100	1 367 027	356 504	1,17 %	1,17 %
3104	33 264	73	277 371	969 529	77 100	1 317 027	356 504	1,17 %	1,17 %
3105	33 264	73	277 371	949 529	77 100	1 297 027	356 504	1,17 %	1,17 %
3106	33 264	73	277 371	929 529	77 100	1 277 027	356 504	1,17 %	1,17 %
3107	37 188	86	326 766	1 024 184	77 100	1 420 209	419 991	1,38 %	1,38 %
3201	42 624	104	395 159	1 711 041	77 100	2 174 258	507 896	1,67 %	1,67 %
3202	33 264	73	277 371	1 169 529	77 100	1 517 027	356 504	1,17 %	1,17 %
3203	33 264	73	277 371	1 149 529	77 100	1 497 027	356 504	1,17 %	1,17 %
3204	33 264	73	277 371	1 129 529	77 100	1 477 027	356 504	1,17 %	1,17 %
3205	33 264	73	277 371	1 089 529	77 100	1 437 027	356 504	1,17 %	1,17 %

447 Lillestrøm Brygge

			A	B	C	D = A + B + C			
Andel	Brøk FK 1999	BRA (KVM) faktisk	Andel gjeld 1999 (prisliste)	Innskudd Leilighet 1999	Garasje + gebyr	Andelsbrøk (styrer formue/inntekt	Andelskonto (= fordeling gjeld 2024)	% vis andel gjeld 1999	% vis andel gjeld 2024
3206	33 264	73	277 371	1 069 529	77 100	1 417 027	356 504	1,17 %	1,17 %
3207	37 188	86	326 766	1 224 184	77 100	1 620 209	419 991	1,38 %	1,38 %
3208	32 364	70	265 972	880 178	77 100	1 216 477	341 853	1,13 %	1,13 %
3209	32 364	70	265 972	880 178	77 100	1 216 477	341 853	1,13 %	1,13 %
3210	24 816	45	170 982	567 518	77 100	810 496	219 763	0,72 %	0,72 %
3301	42 624	104	395 159	2 001 041	77 100	2 464 258	507 896	1,67 %	1,67 %
3302	33 264	73	277 371	1 319 529	77 100	1 667 027	356 504	1,17 %	1,17 %
3303	33 264	73	277 371	1 299 529	77 100	1 647 027	356 504	1,17 %	1,17 %
3304	33 264	73	277 371	1 279 529	77 100	1 627 027	356 504	1,17 %	1,17 %
3305	33 264	73	277 371	1 259 529	77 100	1 607 027	356 504	1,17 %	1,17 %
3306	33 264	73	277 371	1 239 529	77 100	1 587 027	356 504	1,17 %	1,17 %
3307	37 188	86	326 766	1 314 184	77 100	1 710 209	419 991	1,38 %	1,38 %
3308	32 364	70	265 972	970 178	77 100	1 306 477	341 853	1,13 %	1,13 %
3309	32 364	70	265 972	970 178	77 100	1 306 477	341 853	1,13 %	1,13 %
3310	24 816	45	170 982	662 518	77 100	905 496	219 763	0,72 %	0,72 %
3401	42 924	105	398 959	2 566 941	77 100	3 033 891	512 780	1,69 %	1,69 %
3402	33 264	73	277 371	1 419 529	77 100	1 767 027	356 504	1,17 %	1,17 %
3403	33 264	73	277 371	1 399 529	77 100	1 747 027	356 504	1,17 %	1,17 %
3404	33 264	73	277 371	1 379 529	77 100	1 727 027	356 504	1,17 %	1,17 %
3405	33 264	73	277 371	1 359 529	77 100	1 707 027	356 504	1,17 %	1,17 %
3406	37 188	86	326 766	1 414 034	77 100	1 810 059	419 991	1,38 %	1,38 %
3407	32 364	70	265 972	1 030 178	77 100	1 366 477	341 853	1,13 %	1,13 %
3408	32 364	70	265 972	1 030 178	77 100	1 366 477	341 853	1,13 %	1,13 %
3409	24 816	45	170 982	712 518	77 100	955 496	219 763	0,72 %	0,72 %
3501	41 976	99	390 000	2 414 700	77 100	2 872 849	483 478	1,59 %	1,59 %
Totalt	**2 900 088**	**6 219**	**23 643 589**	**98 159 261**	**6 791 100**	**127 987 460**	**30 371 230**		

VEDLEGG 3

447 Lillestrøm Brygge

			A						B	C = B - A		
Andel	Brøk Felleskostnader 1999 (År)	BRA (KVM) faktisk	Felleskostnader pr mnd 2024	Herav betaling lån	Netto til drift	Minus sum stk-kostnad	Rest til drift (NY FK NØKKEL 2024	FK-brøk (GAMMEL 1999)	Total etter endring	Endring kr pr måned	FK andel 1999	FK andel etter endring
1101	34 476	77	8 147	2 464	5 683	**952**	4 731	4 750	8 166	19	1,19 %	1,18 %
1102	34 176	76	8 076	2 432	5 644	**952**	4 692	4 708	8 093	17	1,18 %	1,17 %
1103	33 264	73	7 861	2 336	5 525	**952**	4 572	4 583	7 871	10	1,15 %	1,14 %
1104	33 264	73	7 861	2 336	5 525	**952**	4 572	4 583	7 871	10	1,15 %	1,14 %
1105	33 264	73	7 861	2 336	5 525	**952**	4 572	4 583	7 871	10	1,15 %	1,14 %
1106	40 212	96	9 503	3 072	6 430	**952**	5 478	5 540	9 564	62	1,39 %	1,37 %
1201	34 476	77	8 147	2 464	5 683	**952**	4 731	4 750	8 166	19	1,19 %	1,18 %
1202	35 376	80	8 360	2 560	5 800	**952**	4 848	4 874	8 386	26	1,22 %	1,21 %
1203	34 476	77	8 147	2 464	5 683	**952**	4 731	4 750	8 166	19	1,19 %	1,18 %
1204	34 476	77	8 147	2 464	5 683	**952**	4 731	4 750	8 166	19	1,19 %	1,18 %
1205	34 476	77	8 147	2 464	5 683	**952**	4 731	4 750	8 166	19	1,19 %	1,18 %
1206	41 412	100	9 786	3 200	6 586	**952**	5 634	5 705	9 858	72	1,43 %	1,41 %
1301	34 476	77	8 147	2 464	5 683	**952**	4 731	4 750	8 166	19	1,19 %	1,18 %
1302	35 376	80	8 360	2 560	5 800	**952**	4 848	4 874	8 386	26	1,22 %	1,21 %
1303	34 476	77	8 147	2 464	5 683	**952**	4 731	4 750	8 166	19	1,19 %	1,18 %
1304	34 476	77	8 147	2 464	5 683	**952**	4 731	4 750	8 166	19	1,19 %	1,18 %
1305	34 476	77	8 147	2 464	5 683	**952**	4 731	4 750	8 166	19	1,19 %	1,18 %
1306	41 412	100	9 786	3 200	6 586	**952**	5 634	5 705	9 858	72	1,43 %	1,41 %
1401	34 476	77	8 147	2 464	5 683	**952**	4 731	4 750	8 166	19	1,19 %	1,18 %
1402	34 476	77	8 147	2 464	5 683	**952**	4 731	4 750	8 166	19	1,19 %	1,18 %
1403	34 476	77	8 147	2 464	5 683	**952**	4 731	4 750	8 166	19	1,19 %	1,18 %
1404	41 412	100	9 786	3 200	6 586	**952**	5 634	5 705	9 858	72	1,43 %	1,41 %
2101	27 528	54	6 505	1 728	4 777	**952**	3 825	3 793	6 473	- 32	0,95 %	0,96 %
2102	27 528	54	6 505	1 728	4 777	**952**	3 825	3 793	6 473	- 32	0,95 %	0,96 %
2103	27 528	54	6 505	1 728	4 777	**952**	3 825	3 793	6 473	- 32	0,95 %	0,96 %
2104	27 528	54	6 505	1 728	4 777	**952**	3 825	3 793	6 473	- 32	0,95 %	0,96 %
2201	40 212	96	9 503	3 072	6 430	**952**	5 478	5 540	9 564	62	1,39 %	1,37 %
2202	27 528	54	6 505	1 728	4 777	**952**	3 825	3 793	6 473	- 32	0,95 %	0,96 %
2203	27 528	54	6 505	1 728	4 777	**952**	3 825	3 793	6 473	- 32	0,95 %	0,96 %
2204	27 528	54	6 505	1 728	4 777	**952**	3 825	3 793	6 473	- 32	0,95 %	0,96 %
2205	27 528	54	6 505	1 728	4 777	**952**	3 825	3 793	6 473	- 32	0,95 %	0,96 %
2206	20 292	30	4 795	960	3 835	**952**	2 883	2 796	4 708	- 87	0,70 %	0,72 %
2207	20 292	30	4 795	960	3 835	**952**	2 883	2 796	4 708	- 87	0,70 %	0,72 %
2208	20 292	30	4 795	960	3 835	**952**	2 883	2 796	4 708	- 87	0,70 %	0,72 %
2301	40 212	96	9 503	3 072	6 430	**952**	5 478	5 540	9 564	62	1,39 %	1,37 %
2302	27 528	54	6 505	1 728	4 777	**952**	3 825	3 793	6 473	- 32	0,95 %	0,96 %
2303	27 528	54	6 505	1 728	4 777	**952**	3 825	3 793	6 473	- 32	0,95 %	0,96 %

447 Lillestrøm Brygge

			A						B	C = B - A		
Andel	Brøk Felleskostnader 1999 (År)	BRA (KVM) faktisk	Felleskostnader pr mnd 2024	Herav betaling lån	Netto til drift	Minus sum stk-kostnad	Rest til drift (NY FK NØKKEL 2024	FK-brøk (GAMMEL 1999)	Total etter endring	Endring kr pr måned	FK andel 1999	FK andel etter endring
2304	27 528	54	6 505	1 728	4 777	**952**	3 825	3 793	6 473	- 32	0,95 %	0,96 %
2305	27 528	54	6 505	1 728	4 777	**952**	3 825	3 793	6 473	- 32	0,95 %	0,96 %
2306	20 292	30	4 795	960	3 835	**952**	2 883	2 796	4 708	- 87	0,70 %	0,72 %
2307	20 292	30	4 795	960	3 835	**952**	2 883	2 796	4 708	- 87	0,70 %	0,72 %
2308	20 292	30	4 795	960	3 835	**952**	2 883	2 796	4 708	- 87	0,70 %	0,72 %
2401	40 212	96	9 503	3 072	6 430	**952**	5 478	5 540	9 564	62	1,39 %	1,37 %
2402	27 528	54	6 505	1 728	4 777	**952**	3 825	3 793	6 473	- 32	0,95 %	0,96 %
2403	27 528	54	6 505	1 728	4 777	**952**	3 825	3 793	6 473	- 32	0,95 %	0,96 %
2404	27 528	54	6 505	1 728	4 777	**952**	3 825	3 793	6 473	- 32	0,95 %	0,96 %
2405	27 528	54	6 505	1 728	4 777	**952**	3 825	3 793	6 473	- 32	0,95 %	0,96 %
2406	20 292	30	4 795	960	3 835	**952**	2 883	2 796	4 708	- 87	0,70 %	0,72 %
2407	20 292	30	4 795	960	3 835	**952**	2 883	2 796	4 708	- 87	0,70 %	0,72 %
2408	20 292	30	4 795	960	3 835	**952**	2 883	2 796	4 708	- 87	0,70 %	0,72 %
2501	42 624	104	10 073	3 328	6 744	**952**	5 792	5 872	10 153	80	1,47 %	1,45 %
2502	27 528	54	6 505	1 728	4 777	**952**	3 825	3 793	6 473	- 32	0,95 %	0,96 %
2503	27 528	54	6 505	1 728	4 777	**952**	3 825	3 793	6 473	- 32	0,95 %	0,96 %
2504	27 528	54	6 505	1 728	4 777	**952**	3 825	3 793	6 473	- 32	0,95 %	0,96 %
3101	37 188	86	8 788	2 752	6 036	**952**	5 084	5 123	8 828	40	1,28 %	1,27 %
3102	24 816	45	5 864	1 440	4 424	**952**	3 472	3 419	5 811	- 53	0,86 %	0,87 %
3103	33 264	73	7 861	2 336	5 525	**952**	4 572	4 583	7 871	10	1,15 %	1,14 %
3104	33 264	73	7 861	2 336	5 525	**952**	4 572	4 583	7 871	10	1,15 %	1,14 %
3105	33 264	73	7 861	2 336	5 525	**952**	4 572	4 583	7 871	10	1,15 %	1,14 %
3106	33 264	73	7 861	2 336	5 525	**952**	4 572	4 583	7 871	10	1,15 %	1,14 %
3107	37 188	86	8 788	2 752	6 036	**952**	5 084	5 123	8 828	40	1,28 %	1,27 %
3201	42 624	104	10 073	3 328	6 744	**952**	5 792	5 872	10 153	80	1,47 %	1,45 %
3202	33 264	73	7 861	2 336	5 525	**952**	4 572	4 583	7 871	10	1,15 %	1,14 %
3203	33 264	73	7 861	2 336	5 525	**952**	4 572	4 583	7 871	10	1,15 %	1,14 %
3204	33 264	73	7 861	2 336	5 525	**952**	4 572	4 583	7 871	10	1,15 %	1,14 %
3205	33 264	73	7 861	2 336	5 525	**952**	4 572	4 583	7 871	10	1,15 %	1,14 %
3206	33 264	73	7 861	2 336	5 525	**952**	4 572	4 583	7 871	10	1,15 %	1,14 %
3207	37 188	86	8 788	2 752	6 036	**952**	5 084	5 123	8 828	40	1,28 %	1,27 %
3208	32 364	70	7 648	2 240	5 408	**952**	4 456	4 459	7 651	3	1,12 %	1,12 %
3209	32 364	70	7 648	2 240	5 408	**952**	4 456	4 459	7 651	3	1,12 %	1,12 %
3210	24 816	45	5 864	1 440	4 424	**952**	3 472	3 419	5 811	- 53	0,86 %	0,87 %
3301	42 624	104	10 073	3 328	6 744	**952**	5 792	5 872	10 153	80	1,47 %	1,45 %
3302	33 264	73	7 861	2 336	5 525	**952**	4 572	4 583	7 871	10	1,15 %	1,14 %
3303	33 264	73	7 861	2 336	5 525	**952**	4 572	4 583	7 871	10	1,15 %	1,14 %

447 Lillestrøm Brygge

			A						B	C = B - A		
Andel	Brøk Felleskostnader 1999 (År)	BRA (KVM) faktisk	Felleskostnader pr mnd 2024	Herav betaling lån	Netto til drift	Minus sum stk-kostnad	Rest til drift (NY FK NØKKEL 2024	FK-brøk (GAMMEL 1999)	Total etter endring	Endring kr pr måned	FK andel 1999	FK andel etter endring
3304	33 264	73	7 861	2 336	5 525	**952**	4 572	4 583	7 871	10	1,15 %	1,14 %
3305	33 264	73	7 861	2 336	5 525	**952**	4 572	4 583	7 871	10	1,15 %	1,14 %
3306	33 264	73	7 861	2 336	5 525	**952**	4 572	4 583	7 871	10	1,15 %	1,14 %
3307	37 188	86	8 788	2 752	6 036	**952**	5 084	5 123	8 828	40	1,28 %	1,27 %
3308	32 364	70	7 648	2 240	5 408	**952**	4 456	4 459	7 651	3	1,12 %	1,12 %
3309	32 364	70	7 648	2 240	5 408	**952**	4 456	4 459	7 651	3	1,12 %	1,12 %
3310	24 816	45	5 864	1 440	4 424	**952**	3 472	3 419	5 811	- 53	0,86 %	0,87 %
3401	42 924	105	10 144	3 360	6 783	**952**	5 831	5 914	10 226	83	1,48 %	1,46 %
3402	33 264	73	7 861	2 336	5 525	**952**	4 572	4 583	7 871	10	1,15 %	1,14 %
3403	33 264	73	7 861	2 336	5 525	**952**	4 572	4 583	7 871	10	1,15 %	1,14 %
3404	33 264	73	7 861	2 336	5 525	**952**	4 572	4 583	7 871	10	1,15 %	1,14 %
3405	33 264	73	7 861	2 336	5 525	**952**	4 572	4 583	7 871	10	1,15 %	1,14 %
3406	37 188	86	8 788	2 752	6 036	**952**	5 084	5 123	8 828	40	1,28 %	1,27 %
3407	32 364	70	7 648	2 240	5 408	**952**	4 456	4 459	7 651	3	1,12 %	1,12 %
3408	32 364	70	7 648	2 240	5 408	**952**	4 456	4 459	7 651	3	1,12 %	1,12 %
3409	24 816	45	5 864	1 440	4 424	**952**	3 472	3 419	5 811	- 53	0,86 %	0,87 %
3501	41 976	99	9 920	3 285	6 635	**952**	5 683	5 783	10 020	100	1,45 %	1,42 %
Totalt pr måned	**2 900 088**	**6 219**	**685 333**	**199 022**	**486 311**	**86 644**	**399 551**	**399 551**	**685 333**			
Totalt pr år			**8 223 996**	**2 388 259**	**5 835 737**		**4 794 613**	**4 794 613**	**8 223 996**			

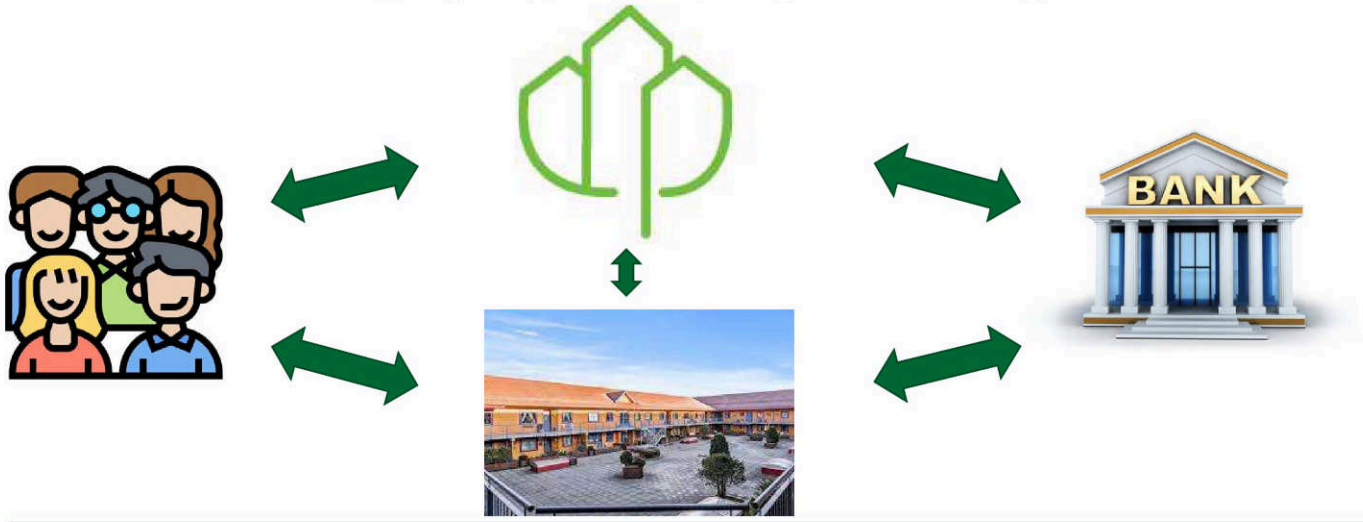
Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)

IN-ordning i et nøtteskall:
Frivillig ordning som lar de som ønsker innbetale hele eller deler av fellesgjelden og derved få lavere felleskostnader hver måned.



Avtaleregulert

- IN-avtalen er et avtalesett mellom borettslaget, BORI og banken, og mellom borettslaget og den enkelte andelseier.
- BORI administrerer og følger opp avtalen på vegne av borettslaget.



Hvorfor IN-ordning?

Fleksibilitet
- Valgfrihet – de som ønsker det kan nedbetale fellesgjeld raskere enn resten av borettslaget.
- Noen har sparepenger på konto med lavere rente enn lånerenten.
- Noen har tilgang til billigere lån enn borettslaget.
- Høyere salgspris på boligen (husk å regne med gjelden som er innfridd)?
- Mer lettsolgt med lavere fellesgjeld og månedlige kostnader.
- Andre årsaker?

Sikkerhet
- Banken gir sideordnet pant med sitt eget.
- Borettslaget er med i sikringsordning for felleskostnader.

IN-ordning – en stor øvelse i konkursrett

Vedtak
- Generalforsamling – alminnelig flertall
- Må tre i kraft ved et årsskifte på grunn av skatteregler

Gjennomføring
- Andelseier inngår avtale med borettslaget v/BORI
- Andelseier innbetaler til klientmiddelkonto
- Beløp overføres banken
- Felleskostnader reduseres
- Banken avgir kvittering til BORI
- Andelseier får bekreftelse på innbetaling og at banken har gitt sidestilt i pant

Felleskostnadene
- Stipulerte renter og avdrag erstattes av faktiske renter og avdrag
- Renter og avdrag reguleres hver lånetermin – varsles ikke
- Avregnes om større avvik mellom innkreving og krav fra banken



IN-ordning – en stor øvelse i konkursrett (forts.)

Avtalerettslig
- Andelseier er nå kreditor for borettslaget med sin innbetaling
- Borettslaget har totalt like mye gjeld, men skylder mindre til banken
- Andelseier har et regresskrav overfor borettslaget
- Regresskravet nedskrives i samme tempo som lånet betjenes, motregnes mot felleskostnader

Begrensninger
- Innbetalinger kan kun skje hvert kvartal, i forbindelse med lånetermin
- Minstebeløp kr 50 000 (med mindre restsaldo er mindre)
- Borettslaget kan ikke låne opp på samme lån
- Borettslaget kan ikke be om avdragsfrihet uten samtykke fra alle som har innbetalt
- Borettslaget kan ikke endre løpetiden uten samtykke fra alle som har innbetalt
- Borettslaget kan ikke binde renten
- Refinansiering er svært tidkrevende



Kostnader

Prinsipp
- Borettslaget betaler for å ha ordningen
- Andelseier betaler for å bruke ordningen

Kostnader
- Oppstart (engangsbeløp) kr 35 590 inkl mva (pr lån).
- IN-forvaltning (årlig) kr 15 375 inkl mva (pr lån).
  Ved 91 andeler tilsvarer det i gjennomsnitt kr 14,08 pr måned pr andel
- Innbetaling (pr gang) 3 950 inkl mva.
- Enkelte banker har i tillegg begynt å ta eget gebyr.

Priser pr 2025.



447 Lillestrøm Brygge Borettslag

Protokoll for ordinær generalforsamling 29.04.2025

38 av 91 mulige stemmegivere var representert.
31 deltok fysisk, 7 var representert ved fullmakt.

Sak 1: Konstituering

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

> "Styreleder Øyvind Mølmann velges til møteleder.
> Tor Haagensen og Hanne Wennemo signerer protokoll med møteleder.
> Laila Coldevin fra forretningsfører BORI BBL velges til å føre protokollen.
> Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

Mot: 0 stemmer

Sak 2: Styrets årsrapport

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

> "Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

Mot: 0 stemmer

Sak 3: Regnskap

Styrets forslag - Enstemmig vedtatt

> "Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

Mot: 0 stemmer

Sak 4: Styrehonorar

Styrehonorar settes til samme beløp som i 2024, kr. 266 450, Honoraret fordeles internt mellom tillitsvalgte siden forrige generalforsamling.

Styrehonorar - Enstemmig vedtatt

Styrehonorar for foregående periode settes til kr. 266 450

Mot: 0 stemmer

Sak 5: Personvalg

Øyvind Mølmann og Jon Fredrik Uggerud ble valgt for to år under fjorårets generalforsamling. Adrian Lund og Bente Hanstad stiller for to nye år. Heidi Mathisen går ut av styret og erstattes av Thorvald Bjanes.

Stein Caspersen og Martin Vandbakk går av som varamedlemmer, Hanne Wennemo foreslås som nytt varamedlem for to år.

Vi takker alle tre som nå forlater styret for den innsatsen de har gjort! Styret håper også på fortsatt god dialog med beboerne - gjerne som fremtidige deltakere og bidragsytere til fellesskapet!

Styreleder (2 år)

Øyvind Mølmann (Valgt tidligere)

Styremedlem (2 år) (3 posisjoner)

Thorvald Bjanes, Dampsagveien 9	1. valg - enstemmig valgt
Adrian Edvardsen Lund	2. valg - enstemmig valgt
Bente Hanstad	3. valg - enstemmig valgt

Varamedlem til styret (2 år)

Hanne Synnøve Wennemo enstemmig valgt

Valgkomite (1 år)

Amund Gjestad enstemmig valgt

Sak 6: Delegatvalg generalforsamling i boligbyggelaget

Kun for tilknyttede borettslag

BORI BBL er en medlemsorganisasjon. Medlemmer som bor i tilknyttede borettslag representeres av delegater som velges av generalforsamlingen.
Borettslag med 1-49 andeler har krav på 1 delegat
Borettslag med 50-99 andeler har krav på 2 delegater
Borettslag med 100-149 andeler har krav på 3 delegater
Borettslag med 150-199 andeler har krav på 4 delegater
Borettslag med 200-249 andeler har krav på 5 delegater
Borettslag med 250-299 andeler har krav på 6 delegater
Borettslag med 300-349 andeler har krav på 7 delegater
I tillegg velges like mange varadelegater.

Delegatene må velges ved navn av generalforsamlingen; det er ikke anledning til å overlate til styret å plukke ut delegater.

Delegat (2 posisjoner)

Øyvind Mølmann	1. valg - enstemmig valgt
Jon Fredrik Uggerud	2. valg - enstemmig valgt

Varadelegat (2 posisjoner)

Bente Hanstad	1. valg - enstemmig valgt
Adrian Edvardsen Lund	2. valg - enstemmig valgt

Sak 7: Individuell Nedbetaling og Likedelte Kostnader

Se vedlagte presentasjon for generell informasjon om Individuell Nedbetaling av lån i boligselskap (IN – ordning) inklusive kostnader ved ordningen.

IN– ordning er nå vanlig i nye borettslag. Det er uttrykt ønske fra flere beboere om å innføre ordningen også for Lillestrøm Brygge borettslag (LBR). Mulighet for IN vil gi valgfrihet for beboerne, normalisere LBR i forhold til andre borettslag og antagelig være attraktivt i markedet.

Det har vært bemerket at LBR har høye felleskostnader sammenlignet med andre borettslag. Det kan skyldes at LBR har hatt renter og avdrag samt likedelte kostnader som TV og Bredbånd inkludert i felleskostnadene. Innføring av IN – ordning samt utskilling av likedelte kostnader som kan spesifiseres til den enkelte leilighet vil «modernisere» LBR og gjøre

felleskostnadene lettere å sammenligne med andre borettslag.

Saksdokument med vedlegg og styrets forslag til vedtak følger vedlagt.

For vedtak, se sak 7a, 7b og 7c
Sakene krever 2/3 flertall ved avstemning.

Sak 7 a: Endre vedtektene

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Vedtektenes §7-1 gis nytt punkt (2). Eksisterende punkt 7-1 (2) forskyves til 7-1 (3):
Nytt punkt 7-1 (2):
«Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte andel, så som vedlikeholdskostnader, vaktmester, heis, forsikringer, styrehonorar, administrasjonskostnader med mer. Felleskostnadene skal fordeles mellom andelen etter fordelingsnøkkelen.
Kostnader som kan knyttes direkte til den enkelte andel, så som kabel-tv, renovasjon og fastgebyr vann og avløp, fordeles med et likt beløp pr andel.
Kostnader til fjernvarme og vann-/avløpsavgift av varmt vann, fordeles etter målt forbruk.
Renter, gebyrer og avdrag på fellesgjeld fordeles i henhold til andelens del av fellesgjelden.»

Mot: 0 stemmer

Sak 7 b: Endring av brøk felleskostnader

Alternativ 1 - Enstemmig vedtatt

Det fastsettes ny brøk for fordeling av felleskostnader i Lillestrøm Brygge borettslag, som hensyntar at likedelte kostnader og kapitalkostnader er løftet ut av den generelle fordelingsnøkkelen, i henhold til vedlagte tabell.

Mot: 0 stemmer

Sak 7 c: Vedtak om Individuell Nedbetaling

Alternativ 1 - Vedtatt med 31 stemmer

> Lillestrøm Brygge borettslag innfører Individuell Nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning) for borettslagets eksisterende lån, med virkning fra 01.01.2026. Felleskostnader til drift fordeles etter gjeldende fordelingsnøkkel og prinsipper i vedtektenes §7-1. Kapitalkostnader fordeles etter andel fellesgjeld.

Mot: 7 stemmer

Totalt antall stemmer: 38

Sak 8: Kameraovervåkning

Vi bor i et sentralt område der mye folk ferdes. Dessverre har ikke alle ærlige hensikter og vi har i den senere tid opplevd innbrudd i boder, leiligheter og tyveri av sykler utenfor blokkene. Styret oppfordrer alle til å følge med når man kjører inn eller ut av garasjen at det ikke kommer noen uvedkommende inn i anlegget. Beboerne må fortsatt ikke slippe inn fremmede i oppgangene direkte eller gjennom porttelefon.

Styret legger til grunn at man følger disse rådene, men det hender tross disse tiltakene at vi har uønskede hendelser. Det foreslås derfor innføring av kameraovervåkning i garasje og inngangspartier i henhold til gjeldende personvernregler. Opptakene blir slettet etter en uke og kan kun benyttes i tilfeller der det er begått innbrudd eller andre kriminelle handlinger innenfor Lillestrøm Borettslag sin eiendom. Dersom dette vedtas vil det bli hengt opp varsel om at overvåkning finner sted på vår eiendom.

Kameraovervåkning krever 2/3 dels tilslutning og behandles derfor på ordinær generalforsamling i borettslaget.

Alternativ 1 - Vedtatt med 37 stemmer

> Det innføres kameraovervåkning i Lillestrøm Brygge borettslag ihht en hver tid gjeldende regler.

Mot: 1 stemme

Totalt antall stemmer: 38

Ordinær generalforsamling 29.04.2025 protokoll.pdf

Navn	Dato
Haagensen, Tor Eilif	**2025-04-30**

Identifikasjon

Haagensen, Tor Eilif

Navn	Dato
Mølmann, Øyvind	**2025-04-30**

Identifikasjon

Mølmann, Øyvind

Navn	Dato
Aronsen, Hanne S Wennemo	**2025-04-30**

Identifikasjon

Aronsen, Hanne S Wennemo

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

SKEDSMO KOMMUNE
- møtestedet på Romerike
Teknisk sektor
Byggesaksavdelingen

Lillestrøm Syd Boligutvikling AS
Postboks 323
2001 Lillestrøm

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)
2005/1976
Boligblokk m/garasjekjeller
Tun A, B og C
Dampsagveien 1-17

Spesifikasjon

Gnr: 81		Bnr. 2478/2482/2467/2486	Festenr:	Seksjonsnr:
BTA: m^2		$BRA_{(hoveddel)}$: m^2	$BRA_{(tilleggsdel)}$: m^2	BRA: m^2
00/36 00/138 00/863	10.02.00 12.04.00 29.08.00	Rammetillatelse IG I IG II		Kontrollerklæring / Dato
00/881 00/1020 01/024	01.09.00 11.10.00 30.01.01	Rammetillatelse IG I IG II		Sluttkontroll / Dato

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av ferdigmelding av 13.04.05 fra Lund Hagen Arkitekter AS.
  Samt tidligere gitt midlertidige brukstillatelser

Byggesaksavdelingen - 26.04.2005

Per Christian Tellefsen
Saksbehandler/konsulent

Ansvarlig søker
Annen myndighet/instans

Skedsmo kommune, Driftsavdelingen — Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Skedsmo kommune, Geodata-avdelingen — Postboks 313, 2001 Lillestrøm
Skedsmo kommune, GAB v/R. Funnemark — Postboks 313, 2001 Lillestrøm
NRBR Brannforeb.Avd. v/ Thore Hansen — Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

11744/2005

SKEDSMO KOMMUNE
Teknisk sektor-
Byggesaksavdelingen

Postboks 313
2001 LILLESTRØM

Midlertidig brukstillatelse

Etter plan- og bygningsloven § 99

Saksmappe (j.nr)	Løpenr		
99/01517	22960/01		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
81	2467		

Tiltakshaver (navn og adresse)

Lillestrøm Syd Boligutvikling A/S
PB 25 Kjelsås
0411 OSLO

Tiltaksart, bygningstype og tiltaksadresse

Nybygg - Boligbygning
Dampsagveien 7 (B4 og B5)
2000 LILLESTRØM

Spesifikasjon

BTA: m²	BRA(hoveddel): 1777 m²	BRA(tilleggsdel): 1003 m²	BRA: 2780 m²

Utvalg saksnr	Vedtak dato	Vedtak	Kontrollerklæring / Dato
		Tillatelse til tiltak (ramme- og igangsettingstillatelse)	
DS 00/36	10.02.00	Rammetillatelse	02.12.99
DS 00/138	12.04.00	Igangsettingstillatelse	12.04.00
DS 00/863	29.08.00	Igangsettingstillatelse	29.08.00
			Frist for ferdigstillelse / Dato
			26.09.02

Vilkår / Merknader:

- Midlertidig brukstillatelse gis på grunnlag av kontrollerklæringer fra *Hamstad AS* – 23.05.01 og 02.07.01, *AS Ingeniør Gunnar M. Backe* – 12.06.01 og 04.07.01, *A. Halvorsen & Sønn* – 12.06.01 og 02.07.01, *Reber Schindler Heis AS* – 14.06.01 og 12.09.01, *Esmi AS* – 14.06.01og 03.07.01, i henhold til anmodninger i brev fra AS Ing. Gunnar M. Backe av 12.06.01 og 04.07.01.
- Det forutsettes at manglende rekkverk og usikrede gesimskanter over plan 4 tilfredsstiller krav i h.t. TEK før boliger i plan 5 tas i bruk.

Byggesaksavdelingen – 12.11.01

Per Christian Tellefsen
overarkitekt / saksbeh.

Kopi til

Ansvarlig søker	Lund Hagem Arkitekter AS	Wergelandsveien 25 , 0167 OSLO
Annen myndighet/instans	Skedsmo kommune, Driftsavdelingen	Postboks 313, 2001 Lillestrøm
	NRBR Brannforeb.Avd. v/ Tore Hansen	Sykehusveien 10, 1472 Fjellhamar

SKEDSMO KOMMUNE
Plan- og bygningsavdelingen
Byggesak utvikling

POSTADRESSE
Postboks 313 2001 LILLESTRØM

BESØKSADRESSE
LILLESTRØM

SENTRALBORD

TELEFAX

SKEDSMO KOMMUNE

LINJE ARKITEKTUR AS
Møllergata 12
0179 OSLO

DERES REF:	VÅR REF:	SAKSBEHANDLER:	DATO:
	2017/6790	Kornel Wojciechowski, 66938443	08.03.2019

Saksnr.:2017/6790
Vedtaksnr.(DS):19/205

Ferdigattest - fasadeendring - gnr 81 bnr 2482 - Dampsagveien 7 / 9 og 11

VEDTAK

Ferdigattest
Etter plan- og bygningsloven § 21-10
Tiltakstype, bygningstype og tiltaksadresse
Endring av bygg - fasade, Boligblokk på 5 eller flere etasjer, Dampsagveien 7,9,11

Gnr: 81	Bnr: 2482	Festenr: 0	Seksjonsnr: 0

Vedtaksnr.	Vedtaksdato	Vedtak
17/502	31.05.2017	Rammetillatelse
17/767	31.08.2017	Igangsettingstillatelse

Merknader:

- Ferdigattest gis på grunnlag av gjennomføringsplan og i henhold til anmodning fra Linje Arkitektur AS, datert 04.03.2019.

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

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

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

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

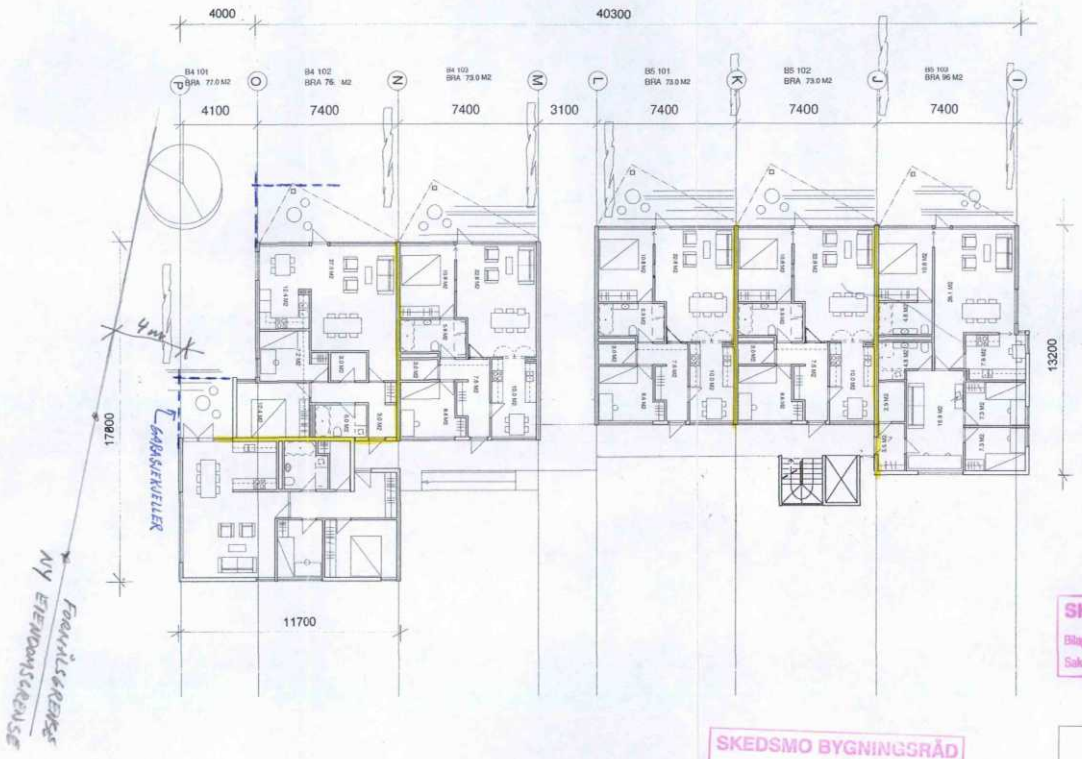
Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

Med hilsen

Ellen Anita Holterhagen
seksjonsleder

Kornel Wojciechowski
avdelingsarkitekt

Dokumentet er elektronisk godkjent



MOTTATT
18 AUG. 1999
TEKNISK SEKTOR

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 59
Sak nr. DS 00-36

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr.
Sak nr.

A B C

BYGGEMELDING
BOLIGER LILLESTRØM SYD

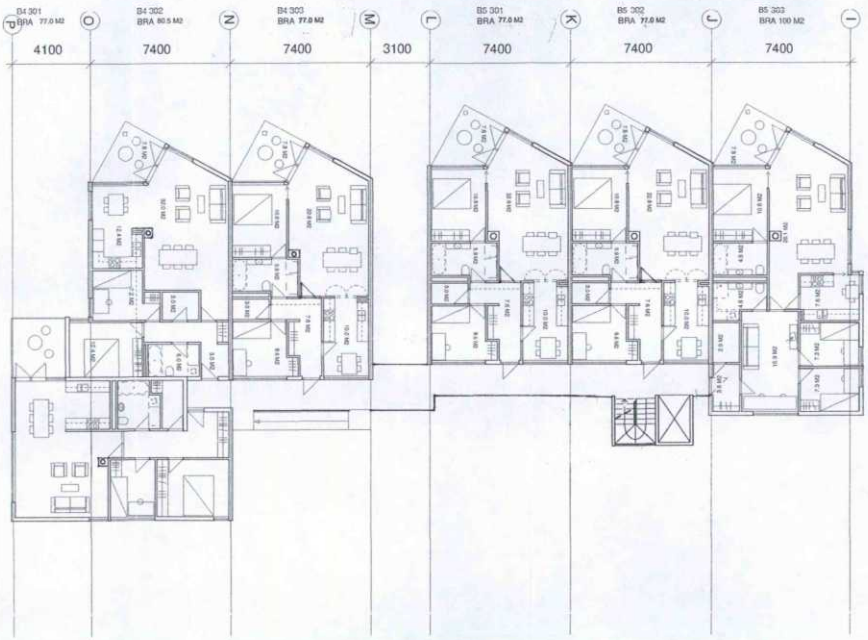
ARKITEKT:
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
WERGELANDSVEIEN 25, 0167 OSLO
TLF: 22 69 17 70 FAX: 22 69 85 78
STORGT. 12, 3200 SANDEFJORD
TLF: 33 46 09 50 FAX: 33 46 86 39

BYGGHERRE:
LILLESTRØM SYD BOLIGUTVIKLING AS
C/O BACKE BOLIG AS
P.B. 25 KJELSÅS, 0411 OSLO
KJELSÅSVEIEN 160, 0491 OSLO
TLF: 22 02 72 70 FAX: 22 02 72 51

TEGNING
PLAN 1 ETG HUS B4-5

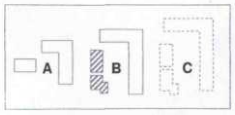
MÅL 1:200
DATO REV 13.08.99

TEGN.NR.
B4-5 - 101



MOTTATT
18 AUG. 1999
TEKNISK SEKTOR

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 5C
Sak nr. DS 00-36



LUND HAGEM

BYGGEMELDING
BOLIGER LILLESTRØM SYD

ARKITEKT:
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
WERGELANDSVEIEN 25, 0167 OSLO
TLF. 22 69 17 70 FAX: 22 69 85 78
STORGT. 12, 3260 SANDEFJORD
TLF: 33 46 09 50 FAX: 33 46 86 39

BYGGHERRE:
LILLESTRØM SYD BOLIGUTVIKLING AS
C/O BACKE BOLIG AS
P.B. 25 KJELSÅS, 0411 OSLO
KJELSÅSVEIEN 160, 0491 OSLO
TLF: 22 02 72 70 FAX: 22 02 72 51

TEGNING
PLAN 3 ETG HUS B4-5

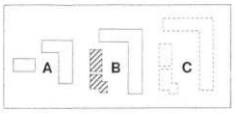
MÅL 1:200
DATO REV 13.08.99

TEGN.NR.
B4-5 - 103



MOTTATT
18 AUG. 1999
TEKNISK SEKTOR

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Dilag nr. 5d
Sak nr. DS 00-36



LUND HAGEM

BYGGEMELDING
BOLIGER LILLESTRØM SYD

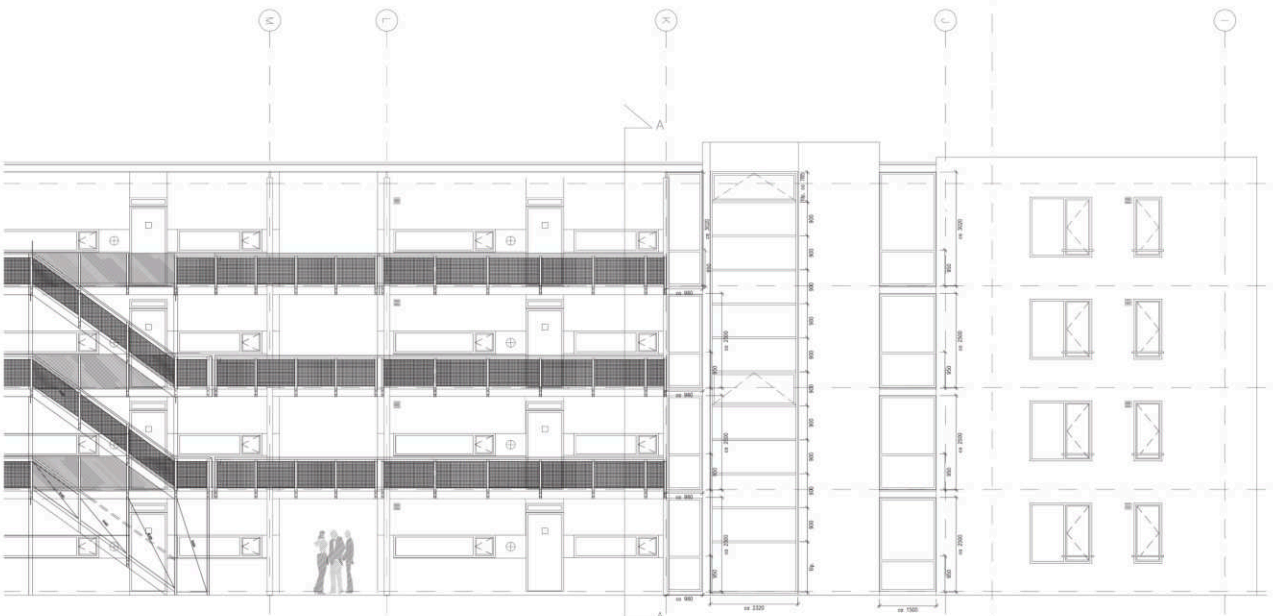
ARKITEKT:
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
WERGELANDSVEIEN 25, 0167 OSLO
TLF: 22 69 17 70 FAX: 22 69 85 78
STORGT. 12, 3200 SANDEFJORD
TLF: 33 46 08 50 FAX: 33 46 86 39

BYGGHERRE:
LILLESTRØM SYD BOLIGUTVIKLING AS
C/O BACKE BOLIG AS
P.B. 23 KJELSÅS, 0411 OSLO
KJELSÅSVEIEN 168, 0491 OSLO
TLF: 22 92 72 70 FAX: 22 92 72 51

TEGNING
PLAN 4 ETG HUS B4-5

MÅL 1:200
DATO REV 13.08.99

TEGNNR.
B4-5 - 104



B	07.12.18	SOM BYGGET	CF	PK
A	26.06.17	ANBUDSGRUNNLAG	CF	PK
REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	KONTR

Lillestrøm brygge

Dampsagveien 7, 9, 11

SOM BYGGET

G/bnr.: 81/2482

FASADER
BYGG B4/B5 MOT ØST

PROSJEKT	DATO	TEGNER	FORMAT / MÅLESTOKK
1525	21.11.16	CF/PK	Mål 1:50 / 100

FAG	TEGNING	REV
ARK	230–01	B

LINJE ARKITEKTUR
Kristian Augusts gate 12, 0164 Oslo.
Telefon 24 00 10 50, www.linjeark.no



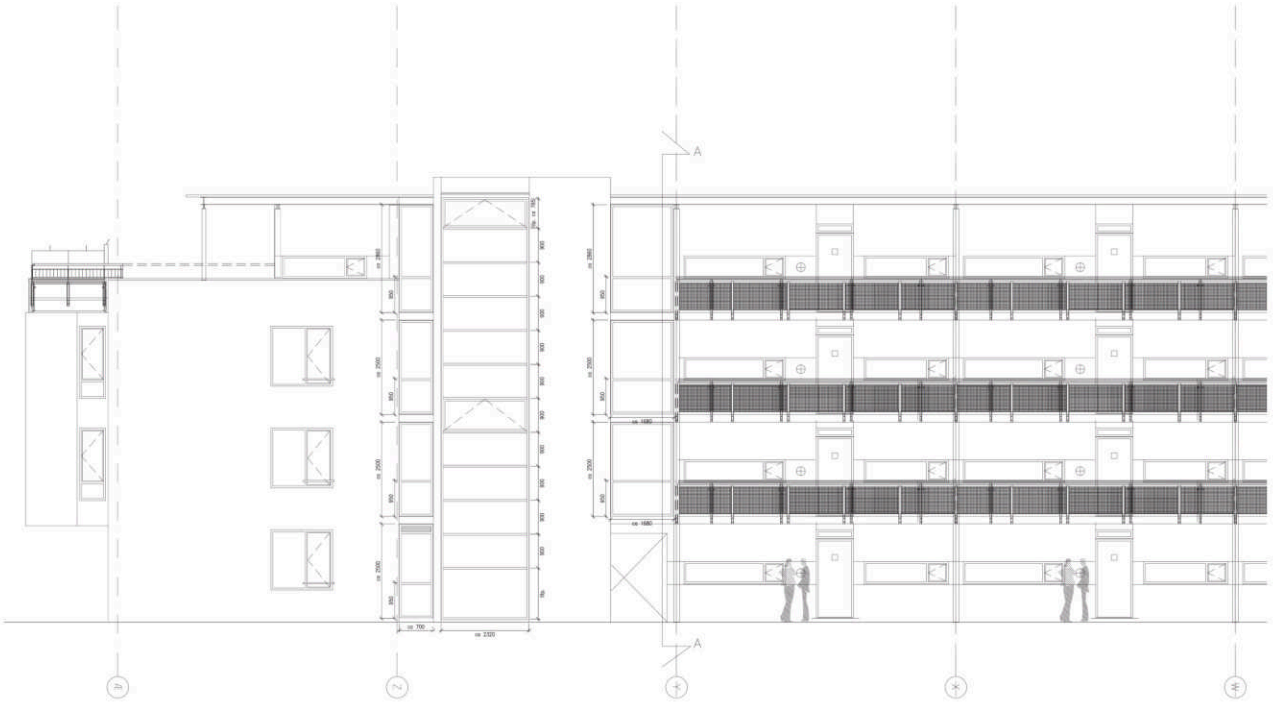
TEGNING: 230–02				REV: B
B	07.12.16	SOM BYGGET	CF	PK
A	26.06.17	ANBUDSGRUNNLAG	CF	PK
REV.	DATO	RETTELSEN GJELDER	TEGN.	KONTR.

PROSJEKT/PROSJEKT: Lillestrøm brygge
Dampsagveien 7, 9, 11
SOM BYGGET
G/bnr.: 81/2482

LIKNAVN/TITTEL: FASADER
BYGG B6/B7 MOT VEST

PROSJ.NR.	DATO	TEGN./KONTR.	FULLSKALA A1 / ALTERN. A3
1525	21.11.16	CF/PK	Mål 1:50 / 100
FAG: ARK	TEGNR.: 230–02		REV: B

FIRMA:
LINJE ARKITEKTUR
Kristian Augusts gate 12, 0164 Oslo.
Telefon 24 00 10 50, www.linjeark.no



B	07.12.18	SOM BYGGET	CF	PK
A	26.06.17	ANBUDSGRUNNLAG	CF	PK
REV.	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN.	KONTR.

Lillestrøm brygge

Dampsagveien 7, 9, 11

SOM BYGGET

G/bnr.: 81/2482

FASADER
BYGG B7 MOT ØST

PROSJEKT	DATO	TEGNER	FULLSKALA A1 / RED. A3
1525	21.11.16	CF/PK	Mål 1:50 / 100

FAG	TEGNR.	REV.
ARK	230–03	B

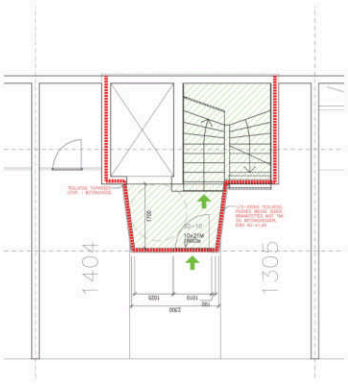
LINJE ARKITEKTUR
Kristian Augusts gate 12, 0164 Oslo.
Telefon 24 00 10 50, www.linjeark.no

SYMBOLFORKLARING

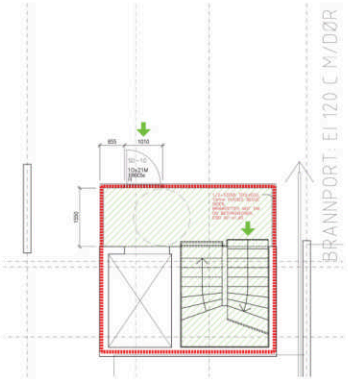
- EI 90 A2-s1,d0
- Rømningsretning
- Rømningsvei

FORUTSETNINGER

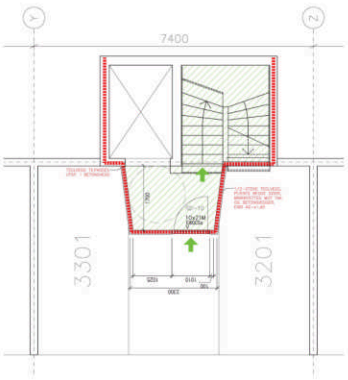
- Fulldekkende brannalarmanlegg
- Ledesystem i garasjeanlegg, trapperom og på svalgang innenfor tiltaket
- Lukkede trapperom må røykventileres, 1m2 luke eller vindu over øverste repos og åpningspanel i inngangsparti



PLAN TRAPP KJELLER
DAMPSAGVEIEN 7



PLAN TRAPP KJELLER
DAMPSAGVEIEN 9



PLAN TRAPP KJELLER
DAMPSAGVEIEN 11

NB!
Mål må tas på stedet før produksjon

TEGNNR.	540-00.1			REV. A
REV.	DATO	RETTELSEN GJELDER		TEGN.	KONTR.
A	07.12.18	SOM BYGGET		CF	HW

PROSJEKT/PROSJEKT: Lillestrøm Brygge
Dampsagveien 7, 9, 11
SOM BYGGET
Gr.nr.: 81/2482

INNHOLD/TITTEL: PARKERINGSKJELLER
BRANNPLAN UTSNITT

PROSJ.NR.	DATO	TEGN./KONTR.	FULLSKALA A1 / A3
1525	29.11.16	CF/HW	Mål 1:50 / 100
REV. RIBr	TEGNNR. 540-00.1		REV. A

FIRMA: FIRESAFE / LINJE ARKITEKTUR

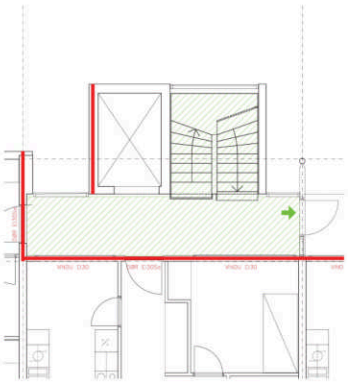
SYMBOLFORKLARING

- REIM 120 A2-s1, d0
- EI 60
- Rømningsretning
- Rømningsvei

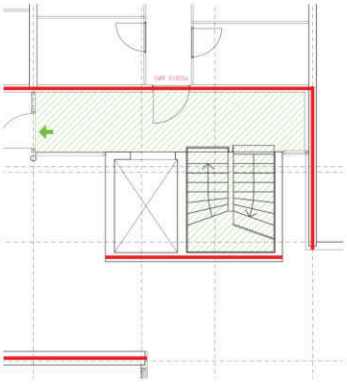
FORUTSETNINGER

- Fulldekkende brannalarmanlegg
- Ledesystem i garasjeanlegg, trapperom og på svalgang innenfor tiltaket
- Lukkede trapperom må røykventileres, 1m2 luke eller vindu over øverste repos og åpningspanel i inngangsparti

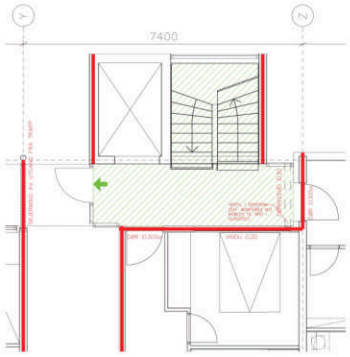
NB!
Mål må tas på stedet
før produksjon



PLAN TRAPP 1.ETASJE
DAMPSAGVEIEN 7



PLAN TRAPP 1.ETASJE
DAMPSAGVEIEN 9



PLAN TRAPP 1.ETASJE
DAMPSAGVEIEN 11

TEGNING:		REV:
540-01.1		B

B	07.12.16	SOM BYGGET	CF	HW
A	28.12.16	ANBUDSGRUNNLAG	CF	PV
REV.	DATO	REVISJON GJELDER	TEGN.	KONTR.

PROSJEKT/PROSJEKT: Lillestrøm Brygge
Dampsagveien 7, 9, 11
SOM BYGGET
Gr/bnr.: 81/2482

LIM-NAVN/TITTEL:
1.ETASJE
BRANNPLAN UTSNITT

PROSJ.NR	DATO	TEGN./KONTR.	FULLSKALA A1 / ANDR. A3
1525	29.11.16	CF/HW	Mål 1:50 / 100
FIL: RIBr	TEGNR: 540-01.1		REV: B

FIRMA:
FIRESAFE
LINJE ARKITEKTUR
Kristian Augusts gate 15, 0164 Oslo
Telefon 24 00 15 50, www.linjeark.no

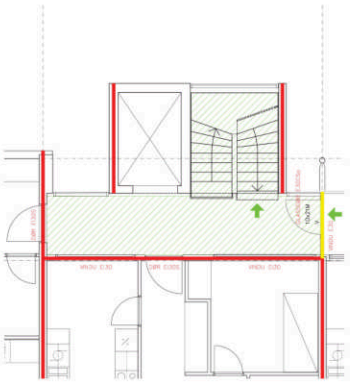
SYMBOLFORKLARING

- REIM 120 A2-s1, d0
- EI 60
- E 30
- Rømningsretning
- Rømningsvei

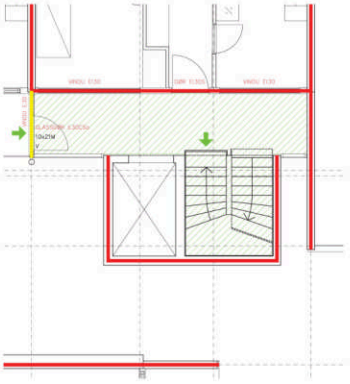
FORUTSETNINGER

- Fulldekkende brannalarmanlegg
- Ledesystem i garasjeanlegg, trapperom og på svalgang innenfor tiltaket
- Lukkede trapperom må røykventileres, 1m2 luke eller vindu over øverste repos og åpningspanel i inngangsparti

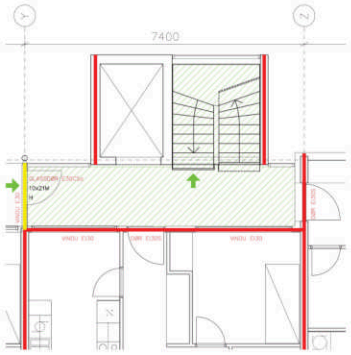
NB! mål på glassfelt er teoretiske.
Mål må tas på stedet før produksjon



PLAN TRAPP TYPISK ETASJE
DAMPSAGVEIEN 7



PLAN TRAPP TYPISK ETASJE
DAMPSAGVEIEN 9



PLAN TRAPP TYPISK ETASJE
DAMPSAGVEIEN 11

TEGNING:		NO:
540-02.1		B

B	07.12.16	SOM BYGGET	CF	HW
A	28.12.16	ANBUDSGRUNNLAG	CF	PV
REV	DATO	RETTELSEN GJELDER	TEGN.	KONTR.

PROSJEKT/PROSJEKT: Lillestrøm Brygge
Dampsagveien 7, 9, 11
SOM BYGGET
Gr/bnr.: 81/2482

LIK NAVN/TITTEL: TYPISK ETASJE
BRANNPLAN UTSNITT

PROSJ.NR	DATO	TEGN./KONTR.	FORMAT A1 / NEDF. A3
1525	29.11.16	CF/HW	Mål 1:50 / 100
NO. RIBr	TEGNR. 540-02.1		REV. B

FIRMA: FIRESAFE / LINJE ARKITEKTUR
Kristian Augusts gate 12, 0164 Oslo
Telefon 24 20 15 30, www.linjeark.no

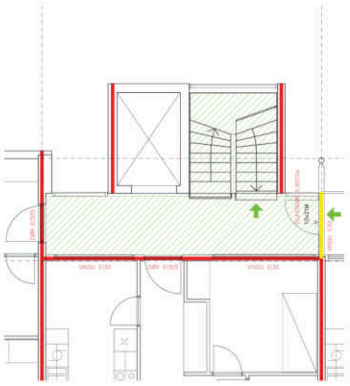
SYMBOLFORKLARING

- REIM 120 A2-s1, d0
- EI 60
- E 30
- Rømningsretning
- Rømningsvei

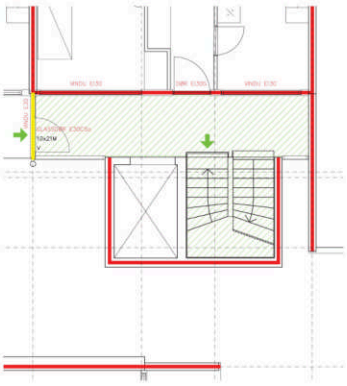
FORUTSETNINGER

- Fulldekkende brannalarmanlegg
- Ledesystem i garasjeanlegg, trapperom og på svalgang innenfor tiltaket
- Lukkede trapperom må røykventileres, 1m2 luke eller vindu over øverste repos og åpningspanel i inngangsparti

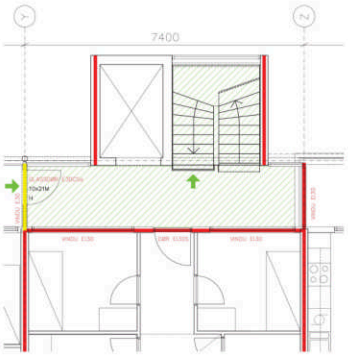
NB! mål på glassfelt er teoretiske.
Mål må tas på stedet før produksjon



PLAN TRAPP 4.ETASJE
DAMPSAGVEIEN 7



PLAN TRAPP 4.ETASJE
DAMPSAGVEIEN 9



PLAN TRAPP 4.ETASJE
DAMPSAGVEIEN 11

		540-04.1		B

B	07.12.16	SOM BYGGET	CF	HW
A	28.12.16	ANBUDSGRUNNLAG	CF	PV
REV.	DATO	RETTELSEN GJELDER	TEGN.	KONTR.

Lillestrøm Brygge
Dampsagveien 7, 9, 11
SOM BYGGET
G/bnr.: 81/2482

4.ETASJE
BRANNPLAN UTSNITT

PROSJEKT 1525	DATO 29.11.16	TEGN./KONTR. CF/HW	FULLSKALA A1 / ALT. A3 Mål 1:50 / 100
FIL RIBr	TEGNR. 540-04.1		REV. B

FIRESAFE
LINJE ARKITEKTUR

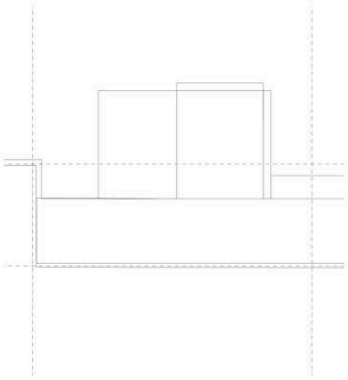
SYMBOLFORKLARING

- REIM 120 A2-s1, d0
- EI 60
- E 30
- Rømningsretning
- Rømningsvei

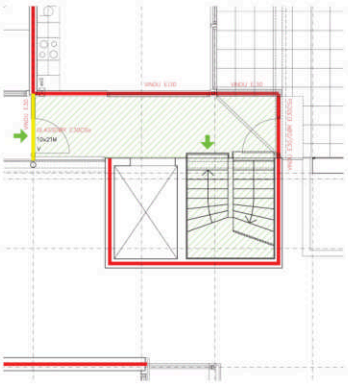
FORUTSETNINGER

- Fulldekkende brannalarmanlegg
- Ledesystem i garasjeanlegg, trapperom og på svalgang innenfor tiltaket
- Lukkede trapperom må røykventileres, 1m2 luke eller vindu over øverste repos og åpningspanel i inngangsparti

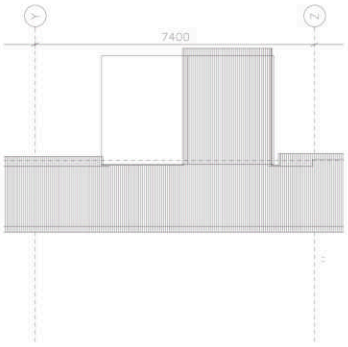
NB! mål på glassfelt er teoretiske.
Mål må tas på stedet før produksjon



PLAN TRAPP TAK
DAMPSAGVEIEN 7



PLAN TRAPP 5.ETASJE
DAMPSAGVEIEN 9



PLAN TRAPP TAK
DAMPSAGVEIEN 11

TEGNING:		NR:
540-05.1		B

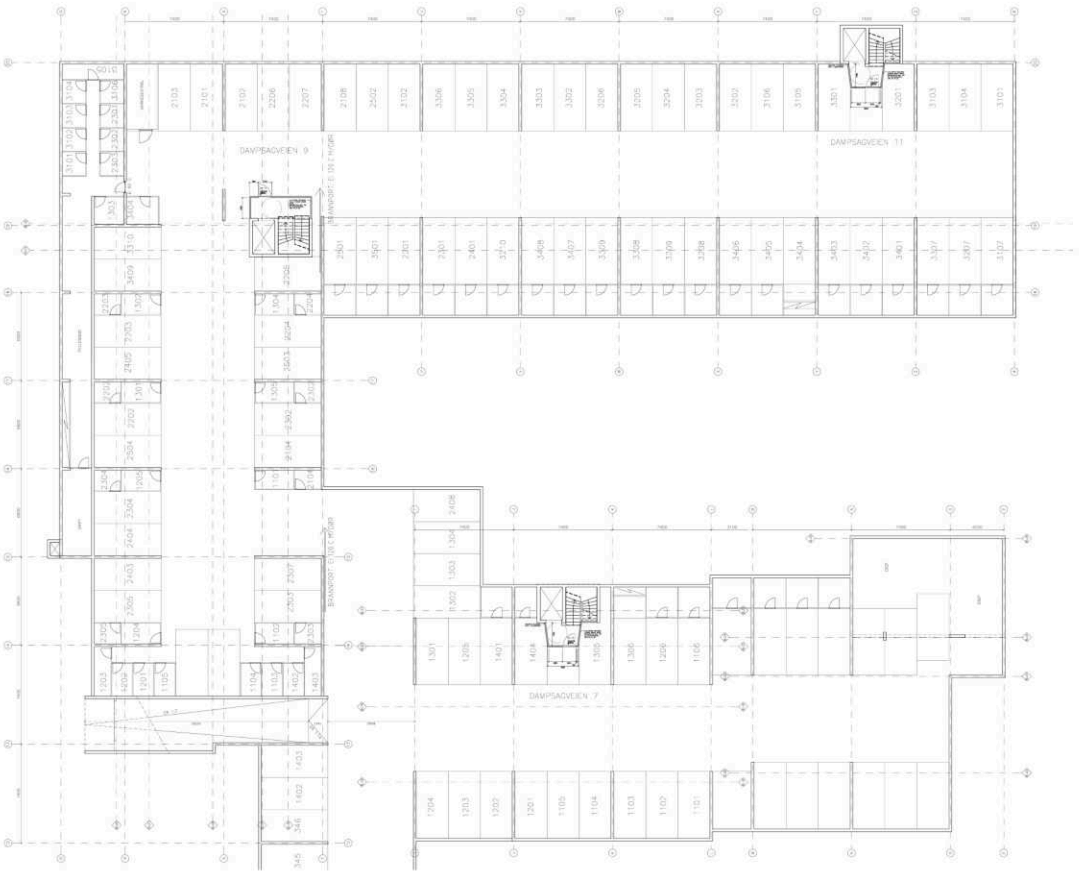
B	07.12.16	SOM BYGGET	CF	HW
A	28.12.16	ANBUDSGRUNNLAG	CF	PV
REV.	DATO	RETTELSEN GJELDER	TEGN.	KONTR.

PROSJEKT/PROSJEKT: Lillestrøm Brygge
Dampsagveien 7, 9, 11
SOM BYGGET
G/bnr.: 81/2482

LIM INNHOLD/TITTEL:
5.ETASJE
BRANNPLAN UTSNITT

PROSJ.NR	DATO	TEGN./KONTR.	FULLSKALA VED A2/RED. A3
1525	29.11.16	CF/HW	Mål 1:50 / 100
PROSJ.	TEGNING:		REV.
RIBr	540-05.1		B

FIRMA:
FIRESAFE
LINJE ARKITEKTUR
Kristian Augusts gate 12, 0164 Oslo
Telefon 24 20 70 50, www.linjeark.no



	200--00	A

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	KONTR
A	07.12.16	SOM BYGGET		

Lillestrøm Brygge

Dampsagveien 7, 9, 11

SOM BYGGET

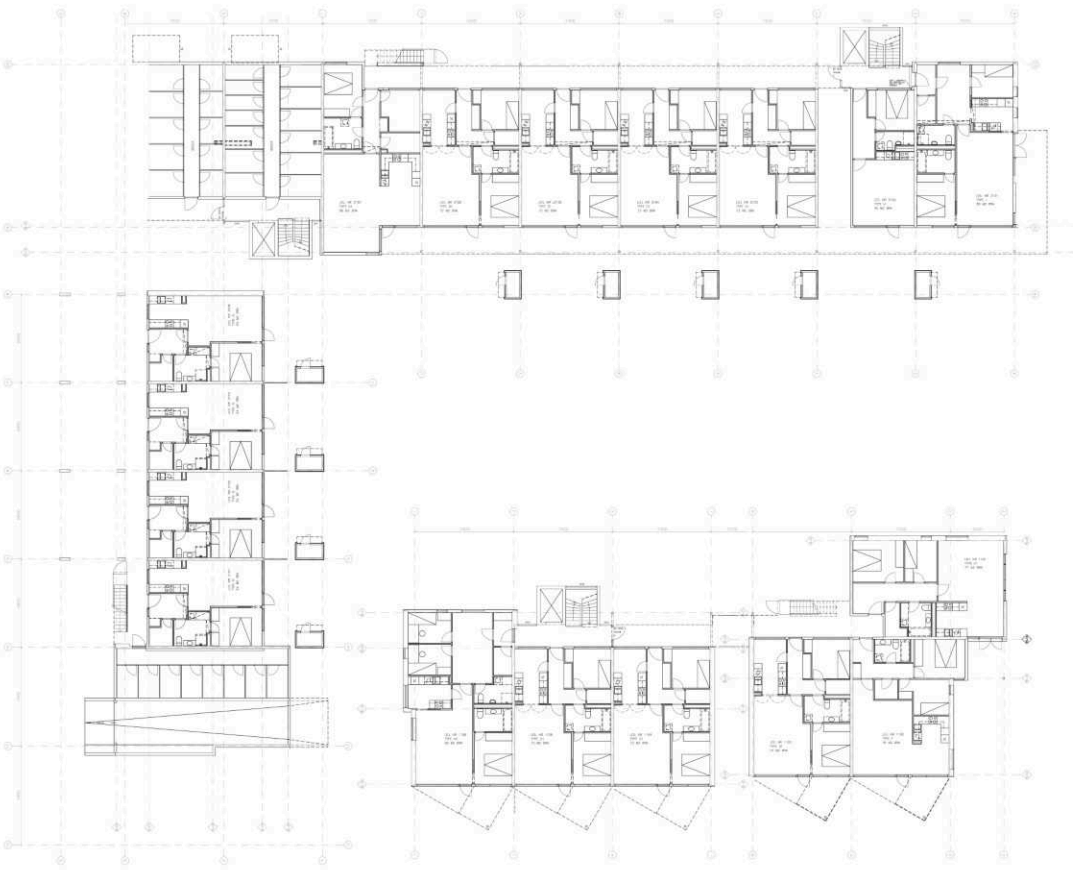
Gnr. / Bnr.: 812/482

PARKERINGSKJELLER
OVERSIKTSPLAN

1525	21.11.16	CF/PK	Mål 1:100/200
ARK	200--00		A

LINJE ARKITEKTUR

Kristian Augusts gate 15, 0164 Oslo
Telefon 22 39 19 50, www.linjeark.no



	200 - 01		A

REV	DATE	BESKRIVELSE	TEGN	KONTR
A	07.12.16	SOM BYGGET	CF	PK

Lillestrøm Brygge

Dampsagveien 7, 9, 11

SOM BYGGET

Gnr. / Bnr.: 812/482

1.ETASJE
OVERSIKTSPLAN

1525	21.11.16	CF/PK	Mål 1:100/200
ARK	200 - 01		A

LINJE ARKITEKTUR

Kristian Augusts gate 15, 0164 Oslo
Telefon 22 33 19 50, www.linjeark.no



200 - 02			A
A	07.12.16	SOK BYGGET	
REV.	DATE	REVISION ISSUE	TEGN.	KNTR.

Lillestrøm Brygge

Dampsagveien 7, 9, 11

SOM BYGGET

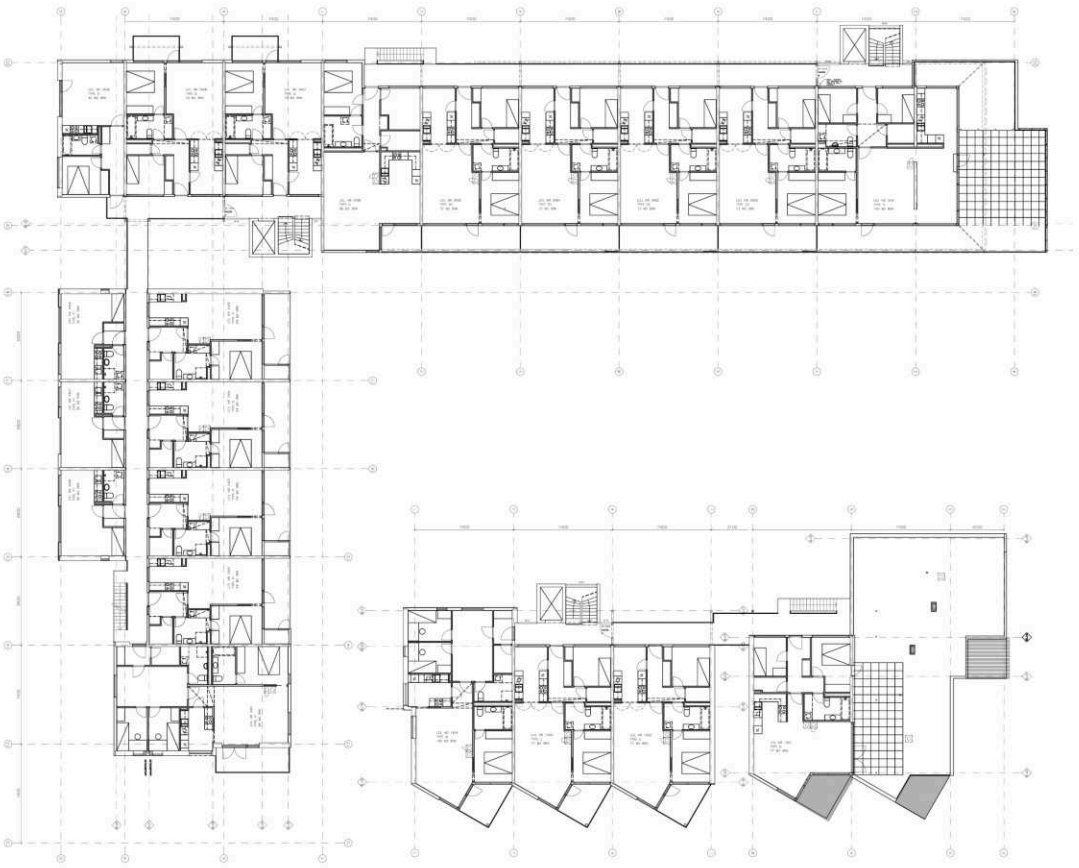
Gnr. / Bnr. 812/482

TYPISK ETASJE
OVERSIKTSPLAN

PROSJEKT NR.	DATO	TEGNET AV	FORMAT & SKAL
1525	21.11.16	CF/PK	Mål 1:100/200
FAG			
ARK	200 - 02		A

LINJE ARKITEKTUR

Kristian Augusts gate 15, 0164 Oslo
Telefon 22 39 19 50, www.linjeark.no



200 - 04 | A

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	KONTR
A	07.12.16	SOK BYGGET	CF	PK

Lillestrøm Brygge

Dampsagveien 7, 9, 11

SOM BYGGET

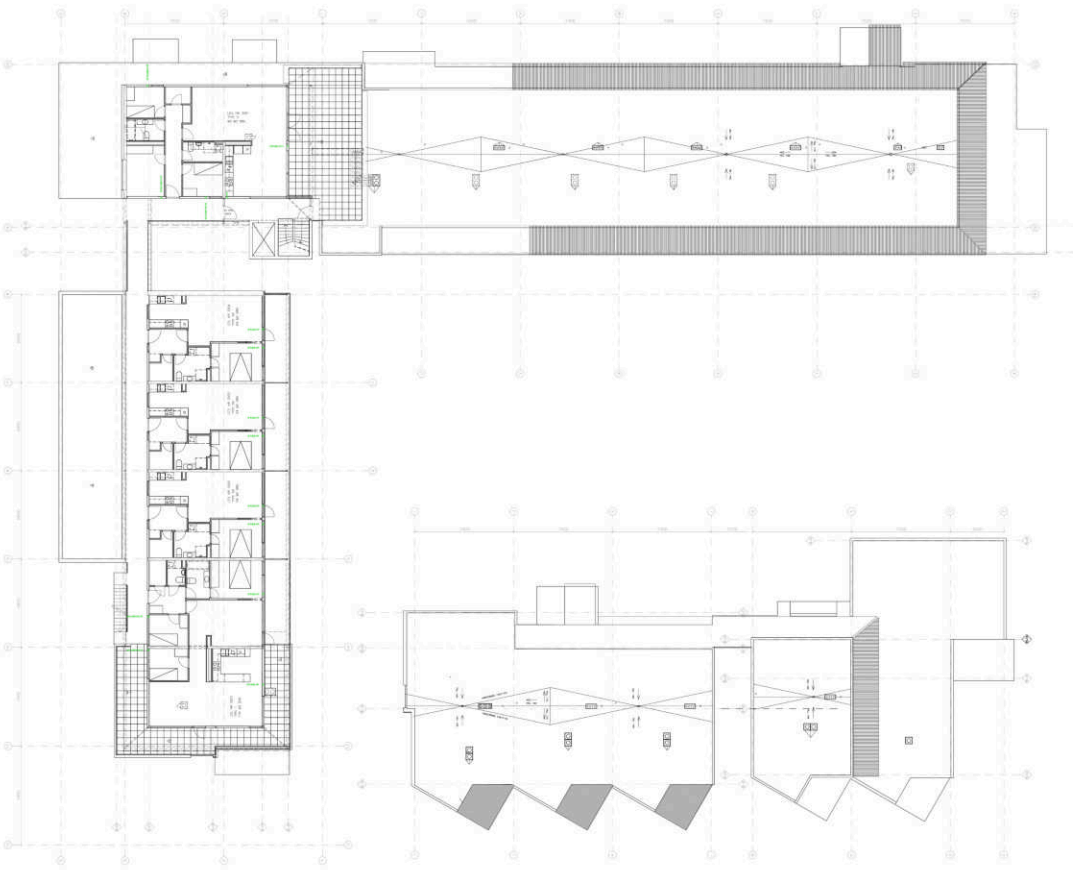
Gnbnr.: 812/482

4.ETASJE
OVERSIKTSPLAN

PROSJEKT	DATO	TEGNET AV	TEGNING M 200 - A
1525	21.11.16	CF/PK	Mål 1:100/200
FAG	TEGNING		REV
ARK	200 - 04		A

LINJE ARKITEKTUR

Kristian Augusts gate 15, 0164 Oslo
Telefon 22 20 19 50, www.linjeark.no



200 - 05	A

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	KONTR
A	07.12.16	SOK BYGGE	CF	PK

Lillestrøm Brygge

Dampsagveien 7, 9, 11

SOM BYGGET

Gnr. / Bnr. 812/482

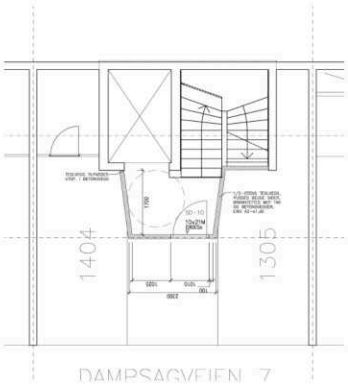
5.ETASJE
OVERSIKTSPLAN

Prosjekt nr.	Dato	Tegnet av	Målestokk A1 / A3
1525	21.11.16	CF/PK	Mål 1:100/200
Fag	Tegning nr.		Rev.
ARK	200 - 05		A

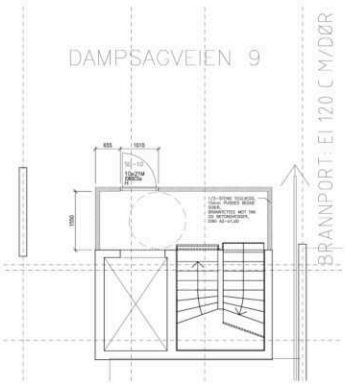
LINJE ARKITEKTUR

Kristian Augusts gate 15, 0164 Oslo
Telefon 22 20 10 50, www.linjeark.no

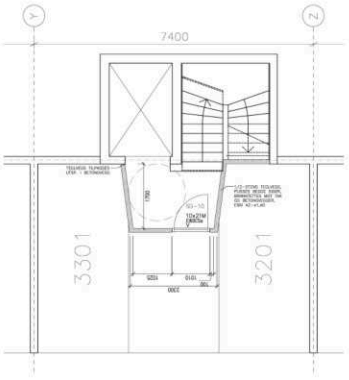
NB!
Mål må tas på stedet
før produksjon



PLAN TRAPP KJELLER
DAMPSAGVEIEN 7



PLAN TRAPP KJELLER
DAMPSAGVEIEN 9



PLAN TRAPP KJELLER
DAMPSAGVEIEN 11

TEGNENR.	200-00.1		REV. A
A	07.12.18	SOM BYGGET	CF PK
REV.	DATO	BESKRIVELSE GJELDER	TEGN. KONTR.

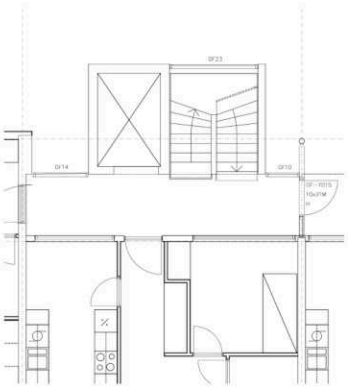
BYGNING/PROSJEKT: Lillestrøm Brygge
Dampsagveien 7, 9, 11
SOM BYGGET
G/bnr.: 81/2482

TEGNINGSTITTEL: PARKERINGSKJELLER
PLANUTSNITT

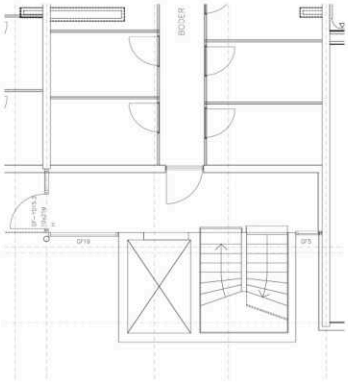
PROSJ.NR	DATO	TEGNER/KONTR.	FORMAT/ MÅLESTOKK
1525	21.11.16	CF/PK	Mål 1:50 / 100
DEL ARK	TEGNNR. 200-00.1		REV. A

FIRMA:
LINJE ARKITEKTUR
Kristian Augusts gate 12, 0164 Oslo.
Telefon 24 20 10 50, www.linjeark.no

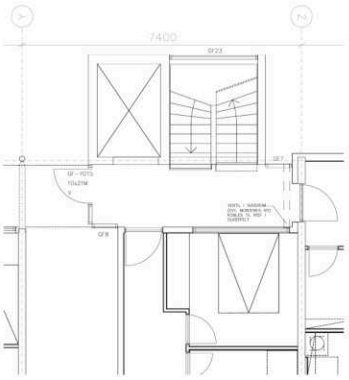
NB!
Mål må tas på stedet
før produksjon



PLAN TRAPP 1.ETASJE
DAMPSAGVEIEN 7



PLAN TRAPP 1.ETASJE
DAMPSAGVEIEN 9



PLAN TRAPP 1.ETASJE
DAMPSAGVEIEN 11

TEGNENR.	200-01.1			REV. A
A	07.12.18	SOM BYGGET	CF	PK
REV.	DATO	BESKRIVELSE	TEGN.	KONTR.

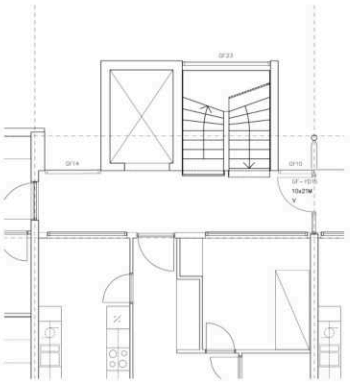
Lillestrøm Brygge
Dampsagveien 7, 9, 11
SOM BYGGET
G/bnr.: 81/2482

1.ETASJE
PLANUTSNITT

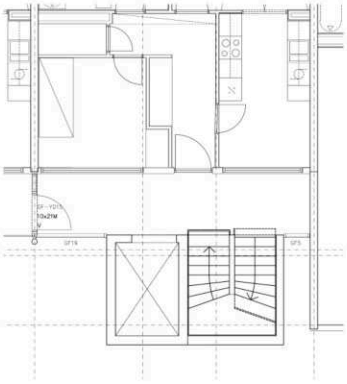
PROSJEKT	DATO	TEGNET/KONTR.	FULLSKALA A1 / MEST. A3
1525	21.11.16	CF/PK	Mål 1:50 / 100
ARK	TEGNNR. 200-01.1		REV. A

FIRMA
LINJE ARKITEKTUR
Kristian Augusts gate 12, 0164 Oslo.
Telefon 24 20 10 50, www.linjeark.no

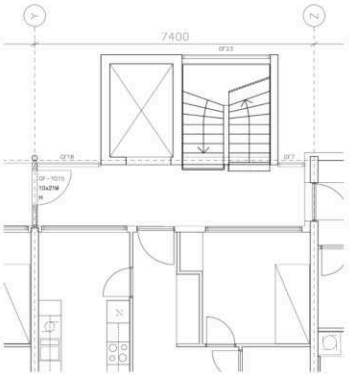
NB!
Mål må tas på stedet
før produksjon



PLAN TRAPP TYPISK ETASJE
DAMPSAGVEIEN 7



PLAN TRAPP TYPISK ETASJE
DAMPSAGVEIEN 9



PLAN TRAPP TYPISK ETASJE
DAMPSAGVEIEN 11

TEGNENR.	REV.
200-02.1	A

REV.	DATO	BESKRIVELSE	TEGN.	KONTR.
A	07.12.18	SOM BYGGET	CF	PK

PROSJEKT/PROSJEKT
Lillestrøm Brygge
Dampsagveien 7, 9, 11
SOM BYGGET
G/bnr.: 81/2482

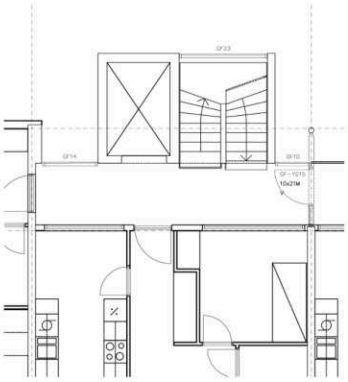
INNHOLD/TITTEL
TYPISK ETASJE
PLANUTSNITT

PROSJ.NR	DATO	TEGNET/KONTR.	FORMAT/ MÅLESTOKK
1525	21.11.16	CF/PK	Mål 1:50 / 100

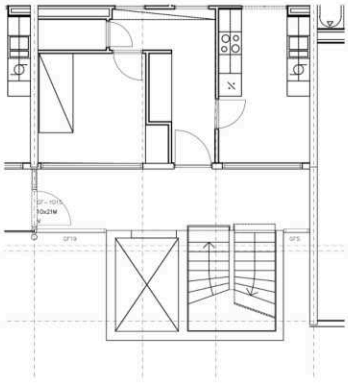
DIS.	TEGN.NR.	REV.
ARK	200-02.1	A

FIRMA
LINJE ARKITEKTUR
Kristian Augusts gate 12, 0164 Oslo.
Telefon 24 20 10 50, www.linjeark.no

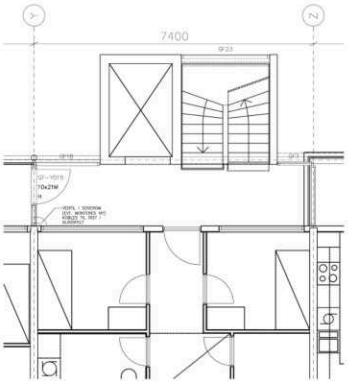
NB!
Mål må tas på stedet
før produksjon



PLAN TRAPP 4.ETASJE
DAMPSAGVEIEN 7



PLAN TRAPP 4.ETASJE
DAMPSAGVEIEN 9



PLAN TRAPP 4.ETASJE
DAMPSAGVEIEN 11

TEGNING: 200-04.1			REV: A
A	07.12.18	SOM BYGGET	CF PK
REV.	DATO	BESKRIVELSE	TEGN. KONTR.

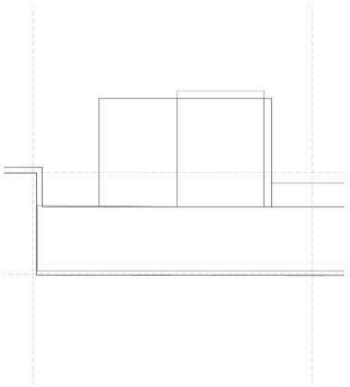
BYGNING/PROSJEKT: Lillestrøm Brygge
Dampsagveien 7, 9, 11
SOM BYGGET
G/bnr.: 81/2482

LIKNINGSTITTEL: 4.ETASJE
PLANUTSNITT

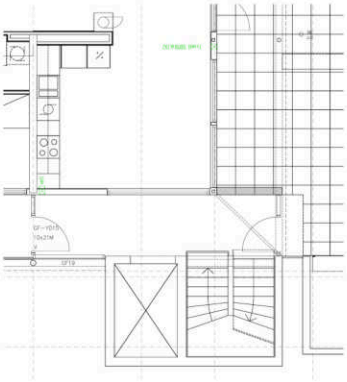
PROSJ.NR	DATO	TEGNER/KONTR.	FORMAT A1 / RED. A3
1525	21.11.16	CF/PK	Mål 1:50 / 100
DEL: ARK	TEGNING: 200-04.1		REV: A

FIRMA:
LINJE ARKITEKTUR
Kristian Augusts gate 12, 0164 Oslo.
Telefon 24 20 10 50, www.linjeark.no

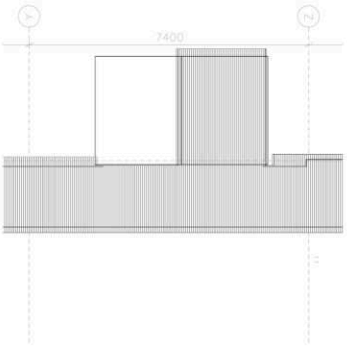
NB!
Mål må tas på stedet
før produksjon



PLAN TRAPP TAK
DAMPSAGVEIEN 7



PLAN TRAPP 5.ETASJE
DAMPSAGVEIEN 9



PLAN TRAPP TAK
DAMPSAGVEIEN 11

		200-05.1		A

A	07.12.16	SOM BYGGET	CF	PK
REV.	DATO	BESKRIVELSE GJELDER	TEGN.	KONTR.

Lillestrøm Brygge
Dampsagveien 7, 9, 11
SOM BYGGET
G/bnr.: 81/2482

5.ETASJE
PLANUTSNITT

PROSJEKT	DATO	TEGNER/KONTR.	FULLSKALA VED ORIGINAL A3
1525	21.11.16	CF/PK	Mål 1:50 / 100
FAG	TEGNING		REV.
ARK	200-05.1		A

LINJE ARKITEKTUR
Kristian Augusts gate 12, 0164 Oslo.
Telefon 24 20 10 50, www.linjeark.no

SYMBOLFORKLARING

Brannteknisk tiltak, se tegning A540-00.1



	540--00	A

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	KONTR
A	07.12.16	SOM BYGGET		

Lillestrøm Brygge

Dampsagveien 7, 9, 11

SOM BYGGET

Gnr. 812/482

PARKERINGSKJELLER BRANNPLAN

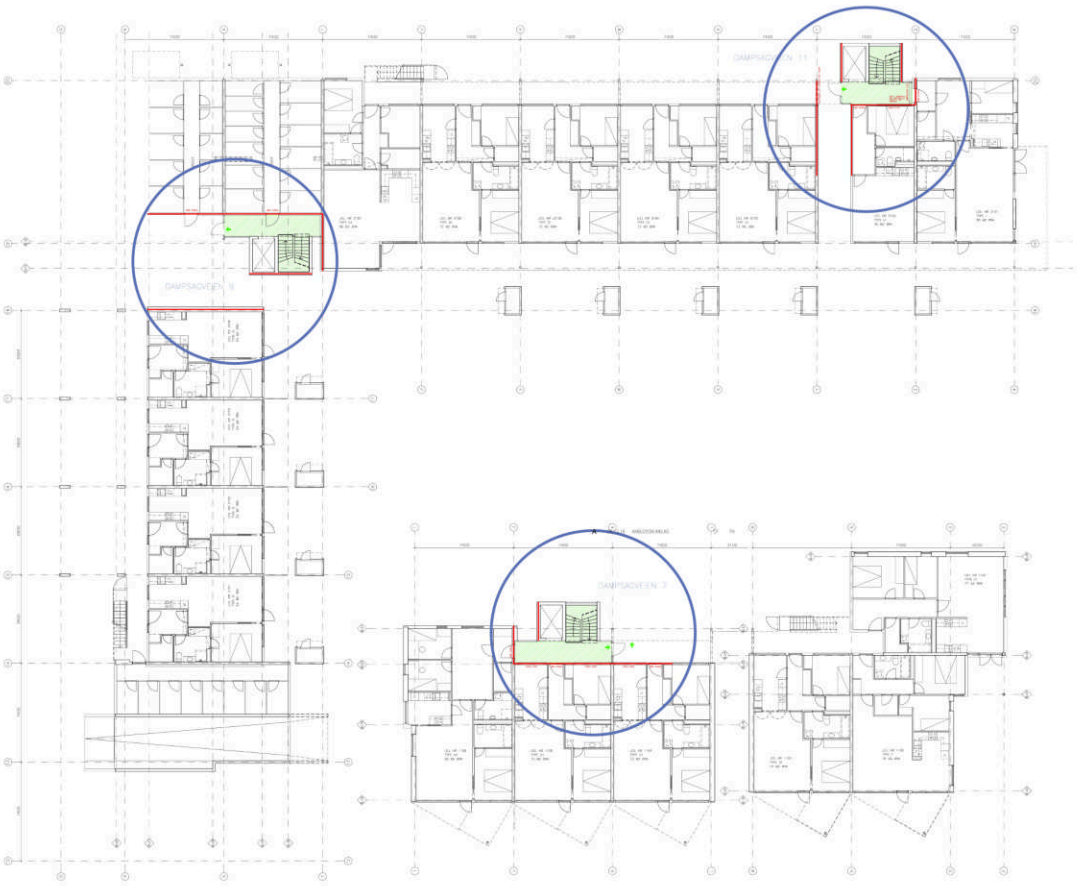
1525	29.11.16	CF/HW	Mål 1:100/200
RIBr	540--00		A

FIRESAFE

LINJE ARKITEKTUR

SYMBOLFORKLARING

Brannteknisk tiltak, se tegning A540-01.1



540 - 01				B
B	20.11.16	SØK RIGG		
A	26.10.16	PROSJEKTERING		
REV.	DATO	BESKRIVELSE	TEGN.	KONTR.

Lillestrøm Brygge

Dampsagveien 7, 9, 11

SOM BYGGET

Gnr. / Bnr.: 812/482

1.ETASJE
BRANNPLAN

Prosjekt nr.	Dato	Tegnet	Format A1 / A3 - Målestokk
1525	29.11.16	CF/HW	Mål 1:100/200
Tegn.	Tegn. nr.		Rev.
RIBr	540--01		B

FIRESAFE

LINJE ARKITEKTUR

SYMBOLFORKLARING

Brannteknisk tiltak, se tegning A540-02.1



540--02			B

B	20.12.16	DIA PROT	JT / HK
A	29.12.16	HMS/SIKRING	JT / HK
REV.	DATO	BESKRIVELSE	TEGN. / KONTR.

Lillestrøm Brygge

Dampsagveien 7, 9, 11

SOM BYGGET

Gnr. / Bnr.: 812/482

TYPISK ETASJE
BRANNPLAN

Prosjekt nr.	Dato	Tegnet/kontr.	Format A1 / A3 - Målestokk
1525	29.11.16	CF/HW	Mål 1:100/200
Fase	Tegn. nr.		Rev.
RIBr	540--02		B

FIRESAFE

LINJE ARKITEKTUR

SYMBOLFORKLARING

Branntekniske tiltak,
se tegning A540-04.1



		540 - 04	B

B	20.11.16	DIA PROT	JT / HK
A	26.10.16	HØRINGSMAL	JT / HK
REV.	DATE	REVISION ISSUE	TEK / CHKD

Lillestrøm Brygge

Dampsagveien 7, 9, 11

SOM BYGGET

Gnr. / Bnr.: 812/482

4.ETASJE
BRANNPLAN

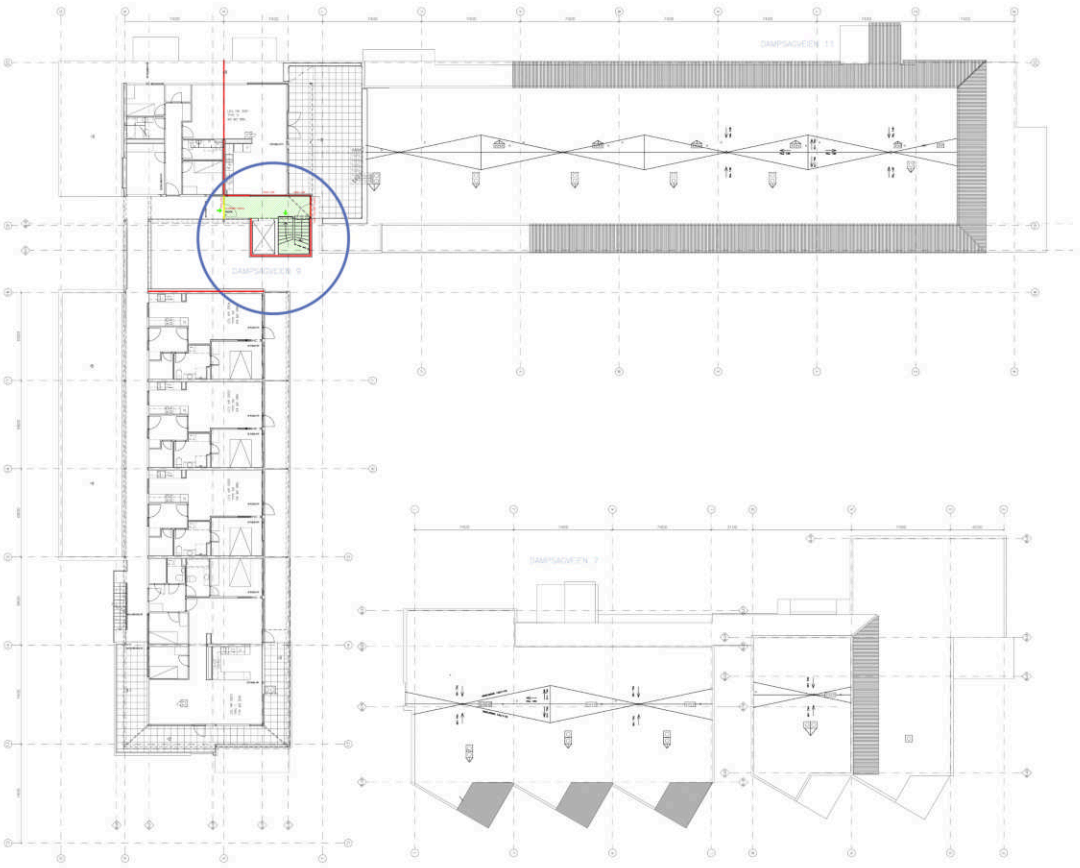
Project no.	Date	Drawn by	Scale at size: A1
1525	20.11.16	CF/HW	Mål 1:100/200
Client	Status		Rev.
RIBr	540 - 04		B

FIRESAFE

LINJE ARKITEKTUR

SYMBOLFORKLARING

Brannteknikske tiltak,
se tegning A540-05.1



540 - 05			B

B	27.11.18	SØK PROSJ	JT / HB
A	29.11.16	PROSJEKTERING	JT / HB
REV.	DATO	BESKRIVELSE	TEGN. / KONTR.

Lillestrøm Brygge

Dampsagveien 7, 9, 11

SOM BYGGET

Gnr. / Bnr.: 812/482

SLETASJE
BRANNPLAN

Prosjekt nr.	Dato	Tegnet/kontr.	Format A1 / A3 - Målestokk
1525	29.11.16	CF/HW	Mål 1:100/200
Tegn.	Tegningsnr.		Rev.
RIBr	540 - 05		B

FIRESAFE

LINJE ARKITEKTUR

SYMBOLFORKLARING

Brannteknisk tiltak, se tegning A540-00.1



	540--00	A

REV	DATO	BESKRIVELSE	TEGN	KONTR
A	07.12.16	SOM BYGGET		

Lillestrøm Brygge

Dampsagveien 7, 9, 11

SOM BYGGET

Gnr. 812/482

PARKERINGSKJELLER BRANNPLAN

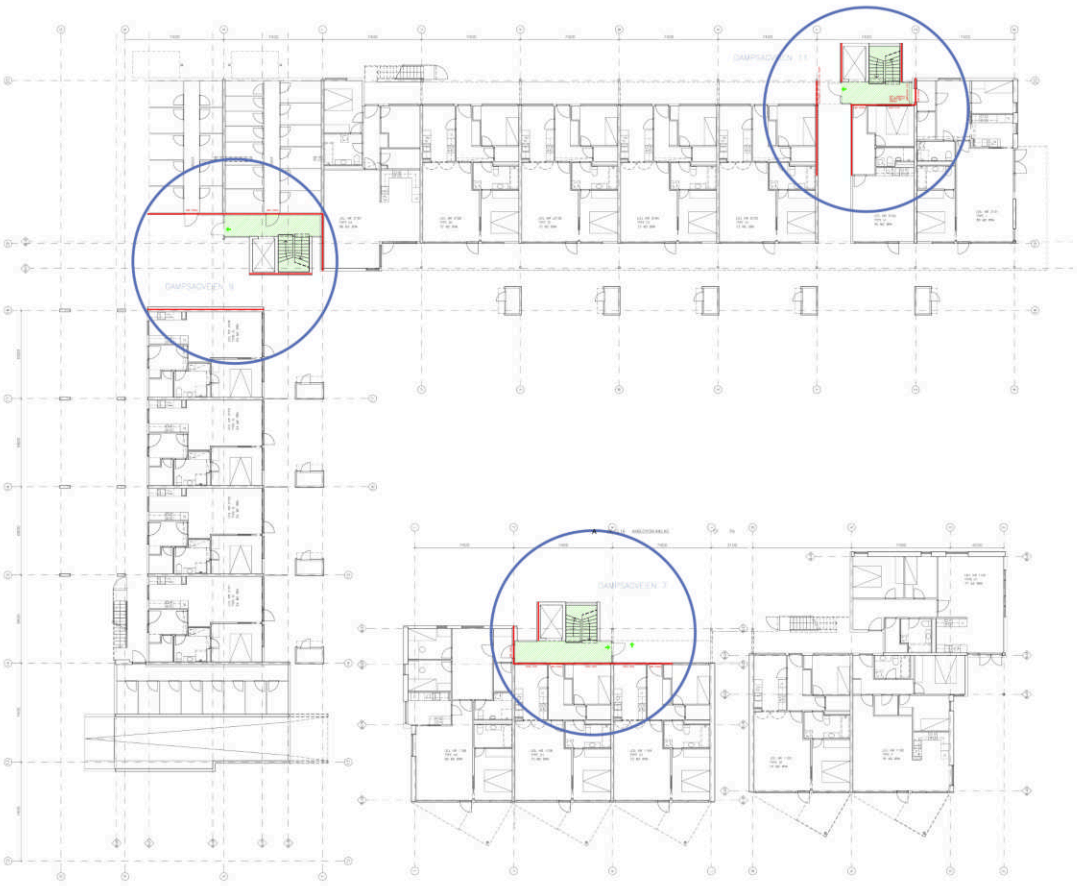
1525	29.11.16	CF/HW	Mål 1:100/200
RIBr	540--00		A

FIRESAFE

LINJE ARKITEKTUR

SYMBOLFORKLARING

Brannteknisk tiltak, se tegning A540-01.1



540 - 01				B
B	20.11.16	SØK RIGG		
A	26.10.16	PROSJEKTERING		
REV.	DATO	BESKRIVELSE	TEGN.	KONTR.

Lillestrøm Brygge

Dampsagveien 7, 9, 11

SOM BYGGET

Gnr. / Bnr.: 812/482

1.ETASJE
BRANNPLAN

Prosjekt nr.	Dato	Tegnet	Format A1 / A3 - Målestokk
1525	29.11.16	CF/HW	Mål 1:100/200
Tegn.	Tegn. nr.		Rev.
RIBr	540--01		B

FIRESAFE

LINJE ARKITEKTUR

SYMBOLFORKLARING

Brannteknisk tiltak, se tegning A540-02.1



540--02			B

B	20.12.16	DIA PROT	JT / HK
A	29.12.16	HMS/SIKRING	JT / HK
REV.	DATO	BESKRIVELSE	TEGN. / KONTR.

Lillestrøm Brygge

Dampsagveien 7, 9, 11

SOM BYGGET

Gnr. / Bnr.: 812/482

TYPISK ETASJE
BRANNPLAN

Prosjekt nr.	Dato	Tegnet/kontr.	Format A1 / A3 - Målestokk
1525	29.11.16	CF/HW	Mål 1:100/200
Fase	Tegn. nr.		Rev.
RIBr	540--02		B

FIRESAFE

LINJE ARKITEKTUR

SYMBOLFORKLARING

Branntekniske tiltak,
se tegning A540-04.1



		540 - 04	B

B	20.11.16	DIA PROT	JT / HK
A	26.10.16	HØRINGSMAL	JT / HK
REV.	DATE	REVISION ISSUE	TEK / CHKD

Lillestrøm Brygge

Dampsagveien 7, 9, 11

SOM BYGGET

Gnr. / Bnr.: 812/482

4.ETASJE
BRANNPLAN

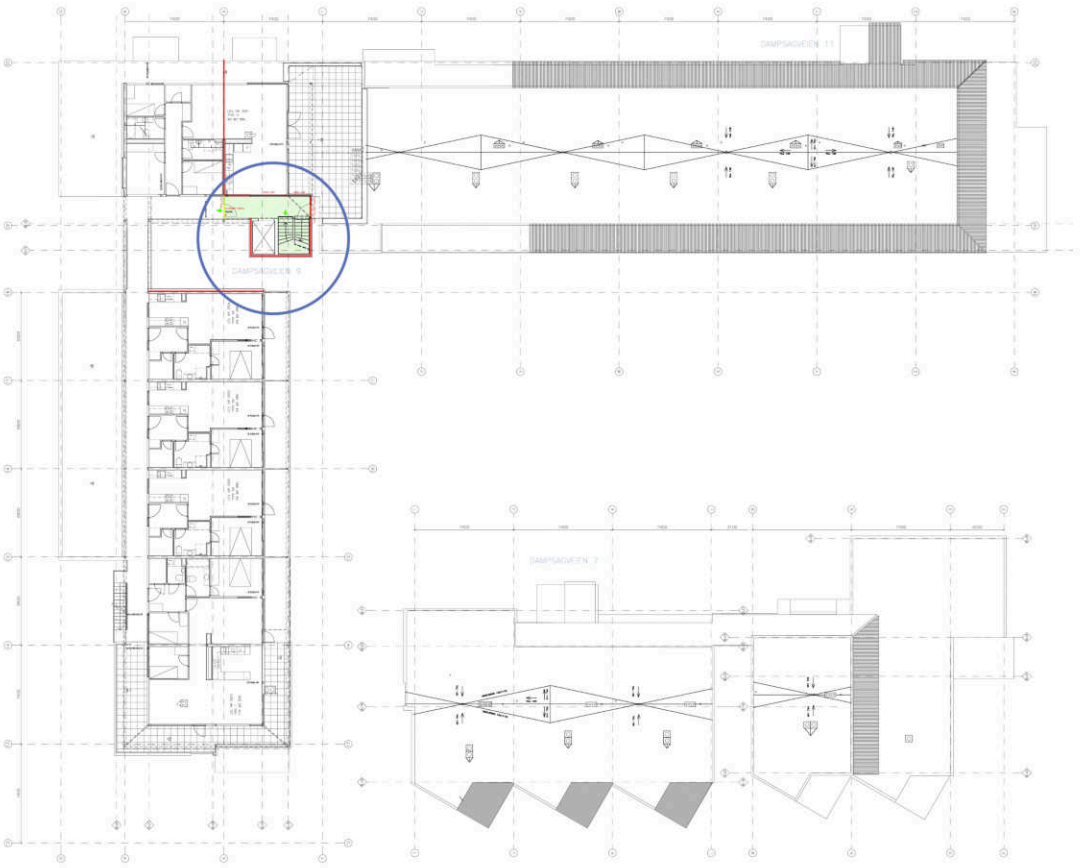
Project no.	Date	Drawn by	Scale at size: A1
1525	20.11.16	CF/HW	Mål 1:100/200
Client	Status		Rev.
RIBr	540 - 04		B

FIRESAFE

LINJE ARKITEKTUR

SYMBOLFORKLARING

Brannteknikske tiltak,
se tegning A540-05.1



540 - 05			B

B	27.11.18	SØK PROSJ	JT / HB
A	29.11.16	PROSJEKTERING	JT / HB
REV.	DATO	BESKRIVELSE	TEGN. / KONTR.

Lillestrøm Brygge

Dampsagveien 7, 9, 11

SOM BYGGET

Gnr. / Bnr.: 812/482

SLETASJE
BRANNPLAN

Prosjekt nr.	Dato	Tegnet/kontr.	Format A1 / A3 - Målestokk
1525	29.11.16	CF/HW	Mål 1:100/200
Tegn.	Tegningsnr.		Rev.
RIBr	540 - 05		B

FIRESAFE

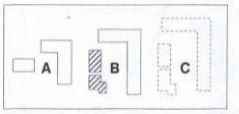
LINJE ARKITEKTUR

Dampsagen 7
81/2482
7,9,11



MOTTATT
18 AUG. 1999
TEKNISK SEKTOR

STABBURSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 5B
Sak nr. DS 00-36



LUND HAGEM

BYGGEMELDING
BOLIGER LILLESTRØM SYD

ARKITEKT:
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
WERGELANDSVEIEN 25, 0167 OSLO
TLF: 22 69 17 70 FAX: 22 69 85 78
STORGT. 12, 3200 SANDEFJORD
TLF: 33 46 09 50 FAX: 33 46 66 29

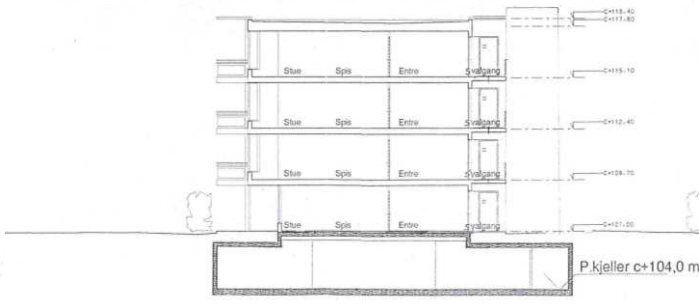
BYGGHERRE:
LILLESTRØM SYD BOLIGUTVIKLING AS
C/O BACKE BOLIG AS
P.B. 25 KJELSÅS, 0411 OSLO
KJELSÅSVEIEN 160, 0491 OSLO
TLF: 22 02 72 70 FAX: 22 02 72 51

TEGNING
PLAN 2 ETG HUS B4-5

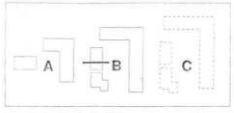
MÅL 1:200
DATO REV 13.08.99

TEGN.NR.
B4-5 - 102

MOTTATT
- 6 DES. 1999
TEKNISK SEKTOR



SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Vedlegg nr. 5e
Sak nr. DS 00-36



LUND HAGEM

BYGGEMELDING
BOLIGER LILLESTRØM SYD

ARKITEKT:
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
WERGELANDSVEIEN 25, 0167 OSLO
TLF: 22 69 17 70 FAX: 22 69 85 78
STØBGT. 12, 3200 SANDEFJORD
TLF: 33 46 09 50 FAX: 33 46 86 39

BYGGHERRE:
LILLESTRØM SYD BOLIGUTVIKLING AS
C/O BACKE BOLIG AS
P.B. 23, KJELSÅS, 0411 OSLO
KJELSÅSVEIEN 160, 0491 OSLO
TLF: 22 02 72 70 FAX: 22 02 72 51

TEGNING: SNITT A-A HUS B4+5

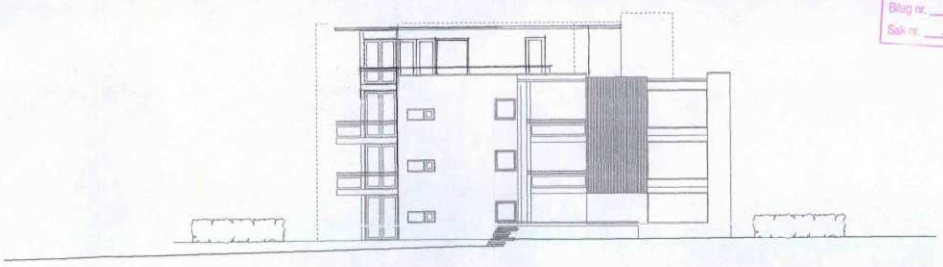
MÅL: 1:200

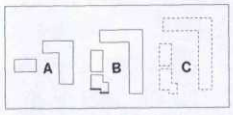
DATO: REV. 02.12.99

TEGN.NR: B4+5 - 110

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 5f
Sak nr. DS 00-36

MOTTATT
18 AUG. 1999
TEKNISK SEKTOR





LUND HAGEM

BYGGEMELDING
BOLIGER LILLESTRØM SYD

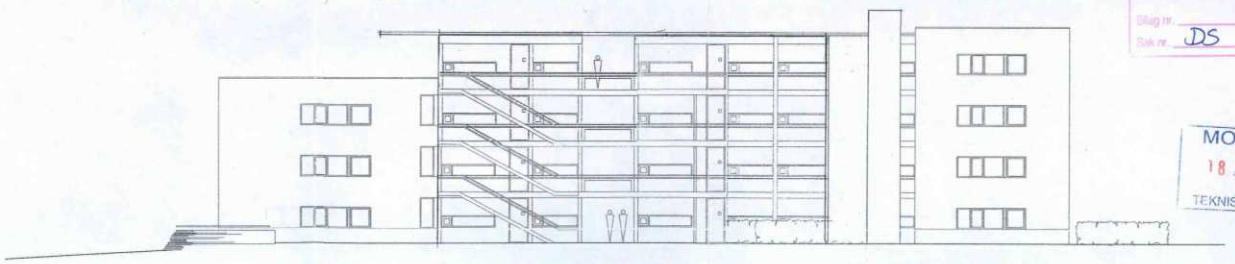
ARKITEKT:
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
WERGELANDSVEIEN 25, 0167 OSLO
TLF: 22 69 17 70 FAX: 22 69 85 76
STORGT. 13, 3200 SANDEFJORD
TLF: 33 46 09 50 FAX: 33 46 86 39

BYGGHERRE:
LILLESTRØM SYD BOLIGUTVIKLING AS
C/O BACKE BOLIG AS
P.B. 25 KJELSÅS, 0411 OSLO
KJELSÅSVEIEN 160, 0491 OSLO
TLF: 22 02 72 70 FAX: 22 02 72 51

TEGNING
OPPRISS SYD HUS B4+5

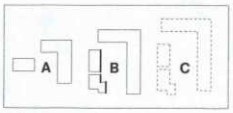
MÅL 1:200
DATO REV 13.08.99

TEGN.NR.
B4+5 - 120



SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Sluttr. 51
Sak nr. DS 00-36

MOTTATT
18 AUG. 1999
TEKNISK SEKTOR



LUND HAGEM

BYGGEMELDING
BOLIGER LILLESTRØM SYD

ARKITEKT:
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
WERGELANDSVEIEN 25, 0167 OSLO
TLF: 22 69 17 70 FAX: 22 69 85 78
STORGT. 12, 2300 HAMAR/FJORD
TLF: 33 46 09 50 FAX: 33 46 86 39

BYGGHERRE:
LILLESTRØM SYD BOLIGUTVIKLING AS
C/O BACKE BOLIG AS
P.B. 25 KJELSÅS, 0411 OSLO
KJELSÅSVEIEN 160, 0491 OSLO
TLF: 22 02 72 70 FAX: 22 02 72 51

TEGNING
OPPRISS ØST HUS B4+5

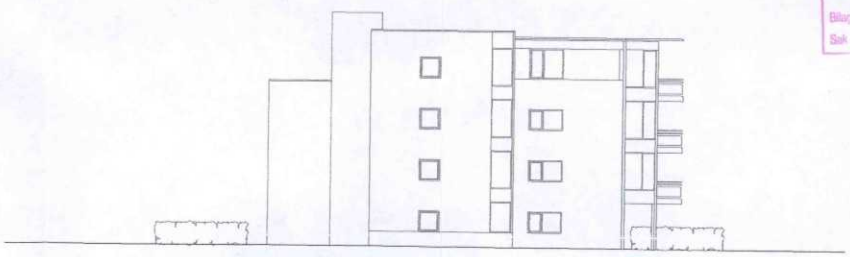
MÅL 1:200

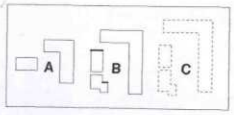
DATO REV 13.08.99

TEGN.NR.
B4+5 - 121

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 5h
Sak nr. DS 00-36

MOTTATT
18 AUG. 1999
TEKNISK SEKTOR





LUND HAGEM

BYGGEMELDING
BOLIGER LILLESTRØM SYD

ARKITEKT:
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
WERGELANDSVEIEN 25, 0167 OSLO
TLF: 22 69 17 70 FAX: 22 69 85 78
STOKOT. 12, 3200 SANDEFJORD
TLF: 33 46 09 50 FAX: 33 46 86 39

BYGGHERRE:
LILLESTRØM SYD BOLIGUTVIKLING AS
C/O BACKE BOLIG AS
P.B. 25 KJELSÅS, 0411 OSLO
KJELSÅSVEIEN 160, 0491 OSLO
TLF: 22 02 72 70 FAX: 22 02 72 51

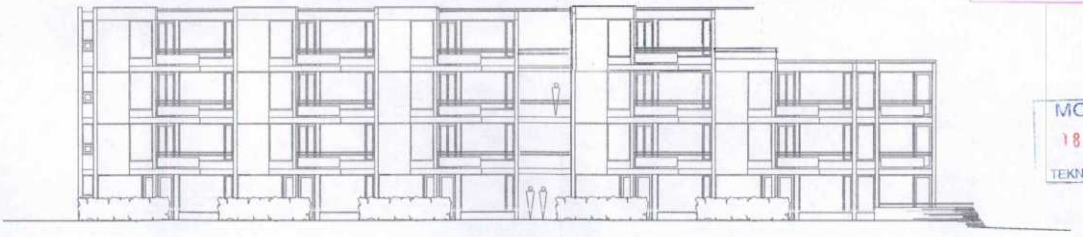
TEGNING
OPPRISS NORD HUS B4+5

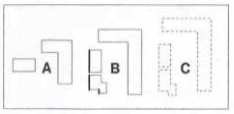
MÅL 1:200
DATO REV 13.08.99

TEGN.NR.
B4+5 - 122

SKEDSMO BYGNINGSRÅD
Bilag nr. 59
Sak nr. DS 00-36

MOTTATT
18 AUG. 1999
TEKNISK SEKTOR





LUND HAGEM

BYGGEMELDING
BOLIGER LILLESTRØM SYD

ARKITEKT:
LUND HAGEM ARKITEKTER AS
WERGELANDSVEIEN 25, 0167 OSLO
TLF: 22 69 17 70 FAX: 22 69 85 78
STORGT. 12, 3200 SANDEFJORD
TLF: 33 46 09 50 FAX: 33 46 86 39

BYGGHERRE:
LILLESTRØM SYD BOLIGUTVIKLING AS
C/O BACKE BOLIG AS
P.B. 25 KJELSÅS, 0411 OSLO
KJELSÅSVEIEN 168, 0491 OSLO
TLF: 22 02 72 70 FAX: 22 02 72 51

TEGNING
OPPRISS VEST HUS B4+5

MÅL
1:200

DATO
REV 13.08.99

TEGN.NR.
B4+5 - 123

Lillestrøm kommune

Grunnkart
81/2482/0/0

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: 04.12.2025



© 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
81/2482/0/0

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: 04.12.2025



© 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

Reguleringsplan på bakken

81/2482/0/0

Tegnforklaring:

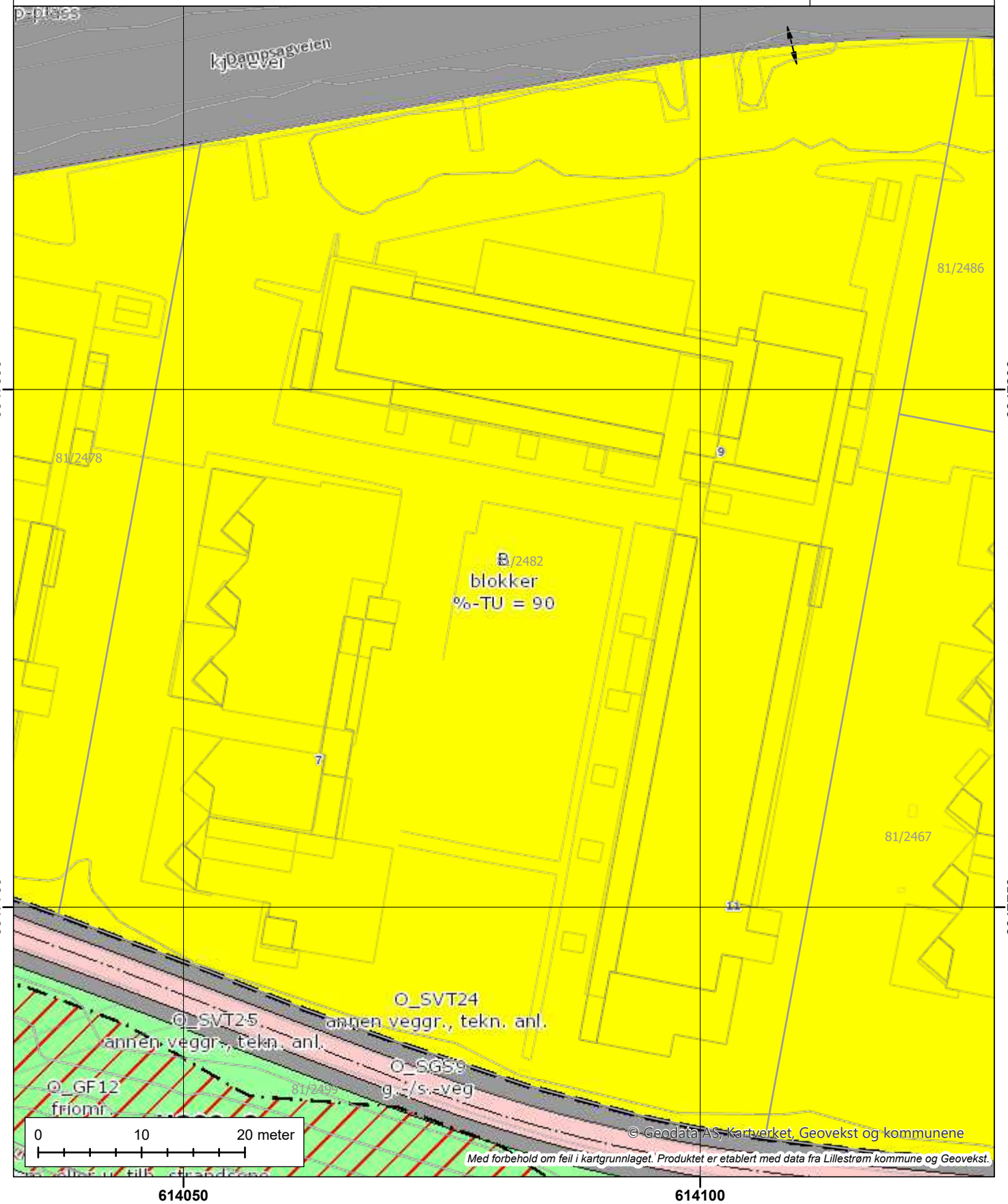
- Blokkbebyggelse
- Kjørevei
- Parkeringsplass
- 2015 - Gang- sykkelveg
- 2018 - Annen veggrunn, tekn. anl.
- 3040 - Friområde
- 6800 - Kombinerte formål sjø og vassdrag m/u. tilh. strandsone
- RpFareSone
- 1242 - Avkjørsel
- 1221 - Regulert senterlinje
- Formålsgrense
- Gjeldende plan

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.12.2025

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

Ledningskart
81/2482/0/0

Tegnforklaring

- Eiendomsgrense
- Kum
- Sluk med sandfang
- Vannledninger kommunal
- Vannledninger privat
- Spillvannsledninger kommunal
- Spillvannsledninger privat
- Overvannsledninger kommunal
- Overvannsledninger privat

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.12.2025



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

Lillestrøm kommune

Reguleringsplanforslag under bakken 81/2482/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.12.2025

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.

506

Reguleringsbestemmelser for områderegulering for Nitelva

SKEDSMO KOMMUNE

Utarbeidet av tegn_3 as og Skedsmo kommune: 28.10.2016
Sist revidert: 01.02.2018

§ 1. Planens hensikt

Et viktig identitetsmål for Skedsmo kommune, er at Lillestrøm skal være en «miljøby med blågrønt hjerte». I denne forbindelse er Nitelva trukket frem som en viktig ressurs som bør utnyttes bedre, men samtidig ivaretas på en bærekraftig måte for framtida. Planen skal sørge for at det verdifulle grønne langs elva blir ivaretatt, samtidig som den skal avklare på hvilke strekninger det langs elva tåler en mer urban utvikling. Planen skal videre legge til rette for utvidelser av turveinettet og rekreasjonsareal langs elva, samtidig som den tar tilstrekkelig hensyn til de natur- og landskapskvalitetene som finnes der i dag.

Effekten av attraktive turveier og flere gangbruer over Nitelva gir økt aktivitet i området, noe som er positivt i et folkehelseperspektiv og for byutviklingen. Bedre tilgjengelighet for gående og syklende kan få flere til å velge bort bilen til fordel for å gå og sykle i hverdagen, som også er positivt i et miljøperspektiv.

Planen åpner for en rekke nye turveier og bruer over Nitelva. Disse bør gjennomføres i en gitt rekkefølge, slik at man gjennomfører prosjekter fra sentrum og utover, og bygger et sammenhengende turveinett.

Kommuneplanens avgrensning av vassdragsklasse I og II med tilhørende planbestemmelser er lagt til grunn for utarbeidelse av felt i reguleringskartet, valg av arealformål, og reguleringsbestemmelsene til disse.

§ 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Plankrav

I felt o_GP4, VS1, VS2 og VS3 kan det ikke fradeles nye tomter eller oppføres nye bygninger og anlegg før det foreligger godkjent detaljreguleringsplan. Hele feltet skal reguleres under ett.

Utenfor byggegrensa angitt i pkt. 2.9. Flomsikring stilles det plankrav om detaljregulering for nye permanente bygninger og anlegg.

Før det gis tillatelse til tiltak i felt VKA1 og VKA2 som medfører inngrep i vannstrengen som bygging av scene, bro o.l. skal det foreligge vedtatt detaljreguleringsplan.

Til bestemmelsesområder er det gitt egne plankrav om detaljregulering. Se reguleringsbestemmelsenes punkt 5.

2.2 Unntak fra plankrav

I felt VS1 og VS2 kan det tillates gjennomført arbeider som omorganisering av flytebryggeanlegg, endring av eksisterende faste brygger eller båtslipp, mudring i dagens havn, og mindre endringer på eksisterende klubbhus. I tillegg kan det tillates gjennomført mindre tiltak for å sikre en forsvarlig drift av båthavna.

I felt o_GP4 tillates det konstruksjoner som skatepark, sykkelpark for barn, scene og bearbeidelse av landskapet for å skape variasjon og mer definerte rom i parken.

Utenfor byggegrensa fastsatt i pkt. 2.9. Flomsikring tillates det etablert lette konstruksjoner til bruk for friluftsliv, herunder blant annet bordgang, benker, brygger, og lignende.

2.3 Kulturminner

Det skal legges avgjørende vekt på å bevare landskapskvaliteter som viktige ravineområder og elvelandskap. Kvaliteten i kulturlandskap, kulturmiljøer og kulturverdier i landskapselement, bebyggelse og anlegg, grønnstruktur og markterrasseringer registrert i forslag til Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune, utarbeidet i 2010, skal tas vare på. Dette gjelder både ved ombygginger og nybygging. Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form. Tiltak som påvirker kulturverdier skal forelegges aktuell antikvarisk myndighet for uttalelse.

2.4 Miljøkvalitet

Det er ikke tillatt å fjerne kantvegetasjon langs vassdrag med årssikker vannføring i en sone på 10 meter fra elvekant, 6 meter fra bekkekant. Unntak kan gjøres for å legge til rette for jordbruksdrift, friluftsliv og kommunalteknisk anlegg. I slike tilfeller kan det etter samråd med kommunens miljøavdeling tillates å fjerne trær, skjøtte og reetablere kantvegetasjon.

Dersom det skal fjernes kantvegetasjon må det blant annet dokumenteres hvordan man skal hindre spredning av vasspest i vassdraget. Inngrep i kantsonen er søknadspliktig etter vannressursloven, og Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet.

Lukking av bekker og elver, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, er forbudt.

Turveitrasèer gjennom områder med sårbart fugleliv kan få tilgjengelighetsinnskrenkning, eller stenges helt, i hekkeperioden.

Gjennomføringen av arbeider som medfører fylling i elva er søknadspliktig etter vannressursloven, og NVE er forvaltningsmyndighet.

2.5 Formidling/kunnskapsoverføring

Det tillates oppført enkle konstruksjoner som gir pedagogiske bidrag til å formidle verdier innen friluftsliv- og naturopplevelser i hele planområdet. Dette kan være fuglekikkertårn, informasjonsskilt, lydinstallasjoner o.l. til formidling av dyre- og plantelivet.

2.6 Geotekniske undersøkelser

I bestemmelsesområdene med plankrav om detaljregulering av turveier skal geotekniske vurderinger gjennomføres som en del av detaljreguleringen.

2.7 Lokal overvannshåndtering

Overvannet skal håndteres lokalt ved at områdets naturgrunnlag utnyttes til naturlig infiltrasjon og fordrøyning, eller ved en kombinasjon av disse.

Framtidig infrastruktur skal planlegges med hensyn til flomveier.

2.8 Eierform

For fellesareal og offentlige formål er eierform angitt på plankartet med liten bokstav foran formålsbetegnelsen: o_ = offentlig formål, f_ = fellesareal for flere eiendommer

På små formålsflater for samferdselsanlegg er tekst utelatt på plankartet av praktiske grunner. Eierform for vegers sidearealer som fortau, gang-/sykkelveg og annen veggrunn skal følge vegens eierform også der det av praktiske årsaker er utelatt teksting.

2.9 Flomsikring

Utenfor byggegrensa mot Nitelva er det kun tillatt med drift og vedlikehold av eksisterende flomvoll, bygninger og anlegg.

§ 3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og anlegg

3.1.1 Boligbebyggelse (Felt BFS1 og BFS2)

Feltene BFS1 og BFS2 omfattes av gjeldende kommuneplanbestemmelser for åpen småhusbebyggelse. Det tillates derimot ikke opprettet nye eiendommer i feltene.

3.1.2 Idrettsanlegg (Felt o_BIA1 – o_BIA2)

Feltbestemmelser

Felt BIA1 – Idrettsanlegg

Innenfor feltet tillates ikke bygninger eller konstruksjoner, det kan kun etableres markanlegg (fotballbane, cricketbane, BMX-bane o.l.).

Feltareal 20,9 daa.

Felt BIA2 – Idrettsanlegg

Innenfor feltet kan det etableres idrettsbane, konstruksjoner og bygg som støtter oppunder formålet idrettsanlegg (krokettbane).

Feltareal 3 daa.

Utnyttelsesgrad: Maks BRA = 110 m^2.

Maksimal høyde på konstruksjoner er kotehøyde 110 moh.

Eventuelle nye bygninger må tåle å stå under vann.

3.1.3 Energianlegg (Felt o_BE1)

Innenfor feltet tillates bygning og anlegg for energiforsyning.

3.1.4 Vann- og avløpsanlegg (Felt o_BVA1 - o_BVA12)

Innenfor feltene tillates bygninger og anlegg for VA-teknikk.

Avløpspumpestasjoner skal ha luktreduksjonsanlegg.

3.1.5 Vann- og avløpsanlegg kombinert med grønnstruktur (park) (Felt o_BAA1)

Tillatt arealformål: Hovedformål bebyggelse og anlegg, underformål vann- og avløpsanlegg i kombinasjon med hovedformål grønnstruktur, underformål park.

Feltareal ca. 7 daa.

Utnyttelsesgrad: Maks BRA = 200 m^2. Areal helt eller delvis under terreng inngår ikke ved beregning av grad av utnyttelse.

Det tillates opparbeidet park og utkikkspunkt i kombinasjon med det kommunaltekniske anlegget i feltet, og gjøres tilretteleggingstiltak for å gi god tilgang til elvebredden for alle brukergrupper. Inngrep i kantvegetasjonen langs bekken og elva begrenses, slik at noe av denne bevares.

Det tillates ikke at det kommunaltekniske anlegget påvirker ravinedalen og bekken som kommer ut av felt LJO4 negativt, verken under eller etter anleggsfasen.

3.2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

3.2.1 Kjøreveier (Felt o_SKV1 - o_SKV7)

Feltene o_SKV1 - o_SKV7 Kjørevei skal opparbeides som vist på reguleringsplankartet i samsvar med gjeldende vei- og gatenorm.

3.2.2 Fortau (Felt o_SF1 - o_SF2)

Fortau o_SF1 og o_SF2 skal opparbeides som vist på reguleringsplankartet i samsvar med gjeldende vei- og gatenorm.

Fortau skal ha fast dekke som gir god fremkommelighet for alle brukergrupper.

Fortau skal ha belysning med maks styrke 10 lux. Utforming av belysning skal være i henhold til kommunens veilysnorm.

3.2.3 Gang- og sykkelveier (Felt o_SGS1 - o_SGS11)

Feltene o_SGS1 - o_SGS11 Gang- og sykkelveier skal opparbeides som vist på reguleringsplankartet i samsvar med gjeldende vei- og gatenorm.

Gang- og sykkelveier skal ha fast dekke som gir god fremkommelighet for alle brukergrupper.

Alle terrenginngrep i forbindelse med bygging av gang- og sykkelveier skal utføres skånsomt, og gang- og sykkelvei gis en god tilpasning til terrenget.

Gang- og sykkelveier skal ha belysning med maks styrke 10 lux. Utforming av gang- og sykkelveibelysning skal være i henhold til kommunens veilysnorm.

3.2.4 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Annen veggrunn – tekniske anlegg er for det meste vist uten feltkoder i plankartet.
Areal regulert til annen veggrunn skal ha offentlig eierform.

3.2.5 Annen veggrunn – grøntareal

Areal regulert til annen veggrunn – grøntareal skal ha offentlig eierform.

3.2.6 Annen banegrunn – tekniske anlegg

Areal regulert til annen banegrunn skal ha offentlig eierform.

3.2.7 Parkering (Felt o_SPA1 – o_SPA3)

Fellesbestemmelser
Alle felt for parkering skal ha permeable flater.

Utelagring og hensetting av containere o.l. på areal regulert til parkeringsplass i planområdet er ikke tillatt.

Biloppstillingsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne plasseres så nær hovedinngang som mulig, maksimalt i en avstand på inntil 20 meter. Plassene utformes i samsvar med kommunenes vei- og gatenorm og Statens vegvesens håndbok 278, om universell utforming.

Oppstillingsplasser for sykkel skal etableres med fastmonterte sykkelstativ. Lokalisering, dimensjonering og utforming skal skje i tråd med Statens vegvesen håndbok V122 Sykkelhåndboka og gjeldende vei- og gatenorm for Skedsmo kommune. Sykkelparkering skal for minst 30 % av plassene kunne skje under tak.

Feltbestemmelser

Felt o_SPA1
I felt o_SPA1 kan det etableres parkeringsplasser for bil og sykkel. Feltareal 12,6 daa. Parkeringsplassen skal være døgnåpen.

Felt o_SPA2
I felt o_SPA2 kan det etableres inntil 4 parkeringsplasser for bil. Feltareal 0,1 daa.

Felt o_SPA3
Feltet kan brukes til parkering og adkomstvei til båthavna. Feltareal 3,2 daa

3.2.8 Samferdselsanlegg kombinert med andre formål (Felt o_SAA1 - o_SAA10)
Det primære formålet i disse områdene er bru for kjøreveg, jernbane og/eller gående og syklende. Under brua skal det være samme arealbruk som på tilstøtende områder. Bestemmelser som gjelder for de aktuelle arealkategoriene gjøres gjeldende for arealet under brua.

3.3 Grønnstruktur

Fellesbestemmelser for grønnstruktur
Det stilles krav om situasjonsplan/disposisjonsplan for alle felt regulert til grønnstruktur innenfor planområdet. Hensikten er å tydeliggjøre hvert enkelt felts rolle i den samlede grønnstrukturen i planområdet. Planen skal vise grep innenfor feltet og sammenhengen mot tilstøtende områder.

Det skal dokumenteres gode estetiske, funksjonelle og tekniske løsninger for leke- og rekreasjonsarealer, flytebrygge/fiskeplass, forbindelseslinjer, sykkelparkering, overvannshåndtering, beplantning, kunstinstallasjoner, belysning og møblering av områder i grønnstrukturen.

Ved plassering av utsmykning o.l. i grønnstrukturområder skal det foretas en avveiing av konfliktpotensialet mot andre aktuelle bruksformål i feltet.

Det skal etterstrebes hvileplass med møblering for hver 200 meter langs gang- og sykkelveier og turveier i grønnstrukturområdene. Hvileplass/sittebenker skal plasseres ved gode utsiktspunkter, og så langt det er mulig, plasseres på steder med gode solforhold. Møbleringen skal ha en utforming og materialbruk som er helhetlig for planområdet.

Sykkelparkering skal vises med fastmonterte stativ som har en sentral plassering med godt innsyn og gir mulighet for å låse fast sykkelen. Minst 30 % sykkelparkeringsplassene skal være under tak.

For å legge til rette for park, friområde, badeområde og turvei er det tillatt å fjerne trær og skjøtte kantvegetasjon som er til hinder for dette, i samråd med kommunen.

Gjennom o_GF7, 9, 11, o_GP4 og o_GB1 skal en traséen som gjør det mulig å kjøre opp skiløype fra Rådhuset til Nebbursvollen vinterstid holdes åpen for konstruksjoner og anlegg som hindrer slik oppkjøring.

Eierform på alle felt regulert til grønnstruktur skal være offentlig. I reguleringskartet er dette markert med liten o først i formålsbetegnelsen (o = offentlig formål).

3.3.1 Turveier (Felt o_GT1 – o_GT12)

Fellesbestemmelser
Turveier skal opparbeides som vist på reguleringsplankartet og i henhold til byggeplan godkjent av kommunen. Turveier kan opparbeides i en maksimal bredde på 3 m.

Turveier skal ha grusdekke som gir god fremkommelighet for alle brukergrupper.

Turveier opparbeides som bordgang av tre på påler, der hvor dette er mest hensiktsmessig med tanke på terrengutfordringer og naturvern. Materialer skal være miljøvennlige.

Alle terrenginngrep i forbindelse med bygging av turveier skal utføres skånsomt, og turvei gis en god tilpasning til terrenget med minst mulig fyllinger og skjæringer. I felt for jordbruk-, naturvern- og friluftsområder skal terrenginngrep underordne seg det opprinnelige kultur- og elvelandskapet.

Turveier skal ha belysning med maks styrke 7 lux. Utforming av turveibelysning skal være i henhold til kommunens veilysnorm.

Feltbestemmelser

Felt o_GT1
Felt o_GT1 skal være kombinert offentlig turvei og driftsvei i landbruket for gbnr 59/1, 61/1 og 61/8

Felt o_GT2
Felt o_GT2 skal være kombinert offentlig turvei, adkomstvei til felt o_BAA1 - Vann- og avløpsanlegg og driftsvei i landbruket for gbnr 71/1.

Felt o_GT3 til o_GT12
Felt o_GT3 til o_GT12 skal være offentlig turvei.

3.3.2 Friområder (o_GF1 – o_GF14)

Fellesbestemmelser
Leke- og oppholdsarealer skal plasseres og utformes slik at god kvalitet sikres med hensyn på støy etter støyretningslinjen T-1442, luftkvalitet, solinnfall, og oppleves som trygge.

Lekeplassene skal være allment tilgjengelige og gis variert utforming for et mangfold av aktiviteter, slik at de fungerer for ulike aldersgrupper.

Forbindelsesårer både for gående og syklende skal plasseres og utformes slik at de skaper god sammenheng internt i planområdet og mot omgivelsene, og oppleves som funksjonelle og trygge.

Overvannsløsningen skal bidra med positive og estetiske miljøopplevelser, og være en integrert del av plangrepet.

Beplantning skal bidra til å gi et godt lokalklima. Det skal velges bygningsmaterialer som er miljøvennlige, og plantearter som er allergivennlige ved beplantning. Ved opparbeidelse av areal skal det tilstrebes diversitet/mangfold framfor monokulturer.

Det kan tillates oppført bygninger som fremmer allmennhetens bruk av feltet, slik som gapahuk, boder i tilknytning til opparbeidede anlegg for aktiviteter som er godkjent av kommunen.

Feltbestemmelser

Felt o_GF3 – Friområde (Hvam, sørsiden av Nitelva)
Feltareal: 21,4 daa

Det tillates å opparbeide lett trekonstruksjon (bordgang på påler) for å tilrettelegge for turvei. Turvei skal etableres innenfor bestemmelsesområde #BO2.

Gjerder i feltet som hindrer ferdsel langs Nitelva er ikke tillatt.

Felt o_GF4 – Friområde (Hvam, Kjellerholen, sørside av Nitelva)
Feltareal: 12,4 daa

Det tillates å opparbeide lett trekonstruksjon (bordgang på påler) for å tilrettelegge for turvei. Turvei skal etableres innenfor bestemmelsesområde #BO2.

Gjerder i friområdet som hindrer ferdsel langs Nitelva er ikke tillatt.

Felt o_GF6 – Friområde (Nittebergtangen)
Feltareal: 76,8 daa

I feltet tillates det å gjerde inn en hundeluftegård.

3.3.3 Badeområde (Felt o_GB1)

Feltbestemmelse

Felt o_GB1 – Badeområde (Nebbursvollen)
Innenfor feltet kan det etableres konstruksjoner som støtter oppunder formålet *badeområde*. Dette kan være konstruksjoner som rutsjebane, stupetårn, vannlekeplass o.l. Slike konstruksjoner inngår ikke i beregning av utnyttelsesgrad.

Innenfor feltet tillates oppført bygg som støtter oppunder områdets funksjon som friluftsbad. Dette kan være bygg som badehus med garderober, dusj, wc, kiosk, kafe, restaurant, treningsrom o.l. samt utescene.

Det tillates opparbeidet gjestebrygge, badebrygger, badefunksjoner som aktiviserer elva, og forsterker kontakten mellom badeområdet og elva både visuelt og funksjonelt.

Det tillates å etablere ballbane, lekeplass, trimplass o.l.

Utnyttelsesgrad: Maks BRA = 2500 m^2

Maksimal høyde på konstruksjoner stupetårn og vannsklie er kotehøyde 116 moh. Maksimal høyde på øvrige konstruksjoner er kotehøyde 110 moh.

Nye utendørsbasseng inngår ikke i beregning av utnyttelsesgrad ved høyde inntil 0,5 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Bygninger og anlegg må tåle å stå under vann.

3.3.4 Parker (Felt o_GP1 – o_GP4)

Fellesbestemmelser
Leke- og oppholdsarealer skal plasseres og utformes slik at god kvalitet sikres med hensyn på støy, luftkvalitet, solinnfall, og oppleves som trygge. Lekeplassene skal være allment tilgjengelige og gis variert utforming for et mangfold av aktiviteter, slik at de fungerer for ulike aldersgrupper.

Forbindelsesårer både for gående og syklende skal plasseres og utformes slik at de skaper god sammenheng internt i planområdet og mot omgivelsene, og oppleves som funksjonelle og trygge.

Overvannsløsninger i feltene skal bidra med positive estetiske- og miljøopplevelser, og være en integrert del av plangrepet.

Beplantning skal bidra til å gi et godt lokalklima. Det skal velges bygningsmaterialer som er miljøvennlige, og plantearter som er allergivennlige ved beplantning. Ved opparbeidelse av areal skal det tilstrebes diversitet/mangfold framfor monokulturer.

Det er ikke tillatt med båtopplag i parkene.

Feltbestemmelser

Felt o_GP1 – Park (sørøst for Nebbursvollen)
Feltareal: 10,7 daa

I feltet tillates det opparbeidet flytebrygge og/eller strand som båtutsettingsplass for allmennheten jf. bestemmelsesområde #BO9.

Det tillates etablert adkomstvei med fast dekke fra lastesonen og ned til båtutsettingsplassen ved vannet.

Felt o_GP2 – Park (ved Bondetangen)
Gjerder i feltet er ikke tillatt.

Maksimal høyde på konstruksjoner er kotehøyde 110 moh.

Felt o_GP3– Park (Skjærvagapet, ut til Nitelva bru)
Feltareal: 20 daa.

Utnyttelsesgrad: Maks BRA = 200 m^2.

Maksimal høyde på konstruksjoner er kotehøyde 110 moh.

Det tillates etablert båtutsettingsplass for småbåter, kano og kajakk, som skal være åpen for allmennheten.

Det kan tillates å etablere lette konstruksjoner (brygger, trapper, amfi ol.) som har tilknytning til områdets bruk som park og båthavn.

Gjerder i feltet er som hovedregel ikke tillatt. Det kan tillates en begrenset inngjerding mellom båtbrygge og land, dersom gjerdene ikke står lengre inn på land enn 1 meter. De må oppleves som transparente og ikke være til hinder for utsyn til vannet. Sikringsgjerde for båtplasser langs vannkanten kan maksimalt være 80 m lange før det skal være en åpning på minimum 20 m, for publikums adkomst til vannet i Skjærvagapet.

Det skal etableres to biloppstillingsplasser for mennesker med nedsatt funksjonsevne så nær båtutsettingsplassen som mulig, maksimalt i en avstand på 20 m.

Sørvest i området kan kommunen etter nærmere vurdering tillate inngjerdet vinteropplag for en del småbåter.

Felt o_GP4 – Park (Rådhusparken)
Utnyttelsesgrad: Maks BRA = 4000 m^2

Maksimal høyde på konstruksjoner er kotehøyde 115 moh.

Areal til lek og rekreasjon skal opparbeides med høy kvalitet og originalitet for å heve parkens standard, omdømme og tilføre noe helt nytt til byen. Det skal avholdes arkitektkonkurranse for lekearealet.

Parkens belysning skal være av høy kvalitet, og fremheve parkens «gatestruktur» og elementer i tillegg til at den gir en følelse av trygghet for de som oppholder seg i/går gjennom parken. Det skal benyttes løsninger som reduserer energiforbruket (avansert lysstyring).

Det skal tilrettelegges for gående og syklende i parken, og et nettverk av stier, gangveier og sykkelruter, som gir rom for alle i forskjellige hastigheter i området.

Eksisterende bygninger som skal bevares er vist med eget streksymbol på plankartet. Bruk av disse bygningene som ikke er forenlig med områdets funksjon som offentlig park, tillates ikke.

Skateanlegg kan opparbeides uten krav til detaljreguleringsplan.

3.4 Forsvaret

3.4.1 Ulike typer militære formål (Felt MU1)

For felt MU1 vises det til kommuneplanens arealdel. Se også 6.2 Spesielle vilkår.

3.5 Landbruks-, natur- og friluftsformål

3.5.1 Jordbruk (Felt LJO1 – LJO11)

Fellesbestemmelser

Ny bebyggelse tilknyttet drift av landbrukseiendommer skal plasseres i tilknytning til eksisterende gårdstun og utformes i harmoni med lokal byggeskikk.

Karakteristiske trekk som topografi, trerekker, veifar, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og lignende skal ivaretas.

Det tillates etablering av turveier gjennom feltene innenfor viste bestemmelsesområder jf punkt 5.

Feltbestemmelser

Felt LJO3

Jordbruksdrift i feltet skal ikke påvirke U-ravinen i felt LJO4 negativt. Dette gjelder igjenfylling, fjerning av vegetasjon, o.l.

Felt LJO4

Jordbruksdrift i feltet skal ikke påvirke U-ravinen negativt. Dette gjelder igjenfylling, fjerning av vegetasjon, o.l.

I felt LJO4 er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som hindrer nødvendig avrenning til vassdraget. Kommunen kan godkjenne at det gjennomføres tiltak for å sikre vernede naturtyper, vegetasjon og dyrearter m.m.

Felt LJO5

Jordbruksdrift i feltet skal ikke påvirke U-ravinen i felt LJO4 negativt. Dette gjelder igjenfylling, fjerning av vegetasjon, o.l.

Felt LJO7

Jordbruksdrift i feltet skal ikke påvirke U-ravinen i felt LJO4 negativt. Dette gjelder igjenfylling, fjerning av vegetasjon, o.l.

Felt LJO8

Innenfor feltet tillates lette konstruksjoner som fuglekikkertårn, rasteplass, bordgang o.l.

Felt LJO9

Før opparbeidelse av turvei, skal det innenfor feltet ryddes for hageavfall og svartlistearter skal fjernes. Spesielt viktig er det å få fjernet parkslirekne, kjempespringfrø, kanadagullris, rødhyll og prydstrandvindel. Bekjempelse av svartelisteplantene skal følge en fastsatt plan og skje i samsvar med Skedsmo kommunes «Handlingsplan for fjerning av fremmede arter».

Ved opparbeidelse av turvei tillates ikke felling av mandelpil.

3.5.2 Friluftsformål (Felt LF1 – LF6)

Fellesbestemmelser
Det tillates gjennomført enkle tilretteleggingstiltak for friluftsliv som fremmer allmennhetens bruk av området, slik som opparbeidelse av rasteplasser med sitteplasser, gapahuk, grillplass, fiskeplasser, sykkelparkering, og lignende.

Tiltak skal ikke føre til skade for viktige kvaliteter ved karakteristiske landskapselementer. Snauhogst, bekkelukking og bakkeplanering er ikke tillatt. Ved plassering av tilretteleggingstiltak som brygger og rasteplasser skal det tas hensyn til kantvegetasjon og andre landskapselementer som er viktige for naturmangfoldet.

Det skal etterstrebes hvileplass med møblering for minimum hver 400. meter langs gang- og sykkelveier og turveier i friluftsområdene. Hvileplass/sittebenker skal plasseres ved gode utsiktspunkter, og så langt det er mulig, plasseres på steder med gode solforhold. Møbleringen skal ha en utforming og materialbruk som er helhetlig for planområdet.

Ved valg av bygningsmaterialer skal det velges materialer som er miljøvennlige. Ved skjøtsel av areal skal dette utføres med tanke på å fremme opprinnelig naturmiljø og mangfold framfor monokulturer.

Det tillates etablert flytebrygger/fiskeplasser. Før flytebrygge/fiskeplass tillates etablert stilles det krav om godkjent situasjonsplan hvor tiltakets plassering er angitt, og skisse over tiltakets konstruksjon med beskrivelse av funksjon og materialvalg.

Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg (sjikanøse stengsler) som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde for allmennheten.

For alle felt til friluftsformål skal det utarbeides retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak for å underbygge friluftsformålet.

3.5.3 Naturvern (Felt LN1 – LN4)

Fellesbestemmelser
Felt regulert til naturvernformål er registrert som viktige for biologisk mangfold, og det tillates ikke tiltak som kan forringe naturverdiene. Midlertidig omdisponering av disse områdene er ikke tillatt.

Naturlig kantvegetasjon langs bekker og elver skal opprettholdes og utvikles.

Oppvokst vegetasjon; større trær og busker, samt våtmarksområder og bekkedrag skal bevares.

Kommunen kan oppføre informasjons- og undervisningsmateriell om verneverdiene i feltene.

I hensynssonen tillates ikke oppføring av ny bebyggelse eller anlegg.

Det skal utvises en meget restriktiv praksis ved behandling av søknader for bygge- og anleggstiltak, inkludert tilretteleggingstiltak for friluftsliv.

Feltbestemmelser

Felt LN1 Naturvern (Sogna)
Formålet er å verne og å bevare Sogna med omkringliggende buffersone som lokalt viktig våtmarksområde.

All vegetasjon og alt vilt med reir og egg er vernet mot enhver form for skade, ødeleggelse og unødig forstyrrelser.

Bygge- og anleggstiltak (§§ 81, 84, 86 a, 86 b og 93) er forbudt. Andre tiltak som utfylling, oppdyrking, bekkelukking, hogst og sprøyting av kantvegetasjon er ikke tillatt.

For felt LN1 skal det utarbeides retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak for å underbygge verneformålet.

Bestemmelsene er ikke til hinder for nødvendige skjøtselstiltak og vedlikehold av eksisterende kommunaltekniske anlegg.

Felt LN2 Naturvern
Formålet med vernet i feltet er å sikre et areal av naturtypekategorien «mudderbanke» mot inngrep.

For felt LN2 skal det utarbeides retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak for å underbygge verneformålet.

Felt LN3 – Naturvern (Sørumsneset naturreservat)
Feltet er vernet etter lov om naturmangfold. Se vernebestemmelser under hensynssone «Båndlegging etter lov om naturmangfold».

Felt LN4 – Naturvern (slamdam på Valstad)
Formålet med vernet er å sikre naturtypen «flommarksskog med åpne flomarealer» (rik grasflomsone) mot inngrep.

Det tillates ikke gjennomført tiltak i feltet som vil hindre flompåvirkning fra ravinebekken og Nitelva.

For felt LN4 skal det utarbeides retningslinjer for særlige drifts- og skjøtselstiltak for å underbygge verneformålet.

3.6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Fellesbestemmelser for bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Vannkvaliteten i alle vassdragene i kommunen skal på sikt ha god økologisk tilstand og tilfredsstille fastsatte brukermål knyttet til bading og rekreasjon, jordvanning og fritidsfiske.

Lukking av bekker og elver, samt oppfyllinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, er forbudt.

Inngrep utover det som er hjemlet i reguleringskartet og reguleringsbestemmelsene, som enkeltvis eller i sum reduserer vassdragets verdi, inkludert tiltak som forverrer vannkvaliteten eller vanskeliggjør bedring av den, inngrep i kantvegetasjonen og andre områder som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, er ikke tillatt.

3.6.1 Småbåthavn (Felt VS1 – VS3)

Felt VS1 - Skjærvagapet
Det tillates drift av småbåthavn med flytebrygger og båtutsettingsplass.

Gjerder i feltet er som hovedregel ikke tillatt. Det kan derimot tillates inngjerding mellom båtbrygge og land, dersom gjerdene ikke står lengre inn på land enn 1 meter. De må oppleves som transparente og ikke være til hinder for utsyn til vannet. Sikringsgjerde for båtplasser langs vannkanten kan maksimalt være 80 m lange før det skal være en åpning på minimum 20 m, for publikums adkomst til vannet i Skjærvagapet.

Felt VS2 – Havnen båtforening (på land og i vann)
Det tillates drift av småbåthavn med flytebrygger og båtutsettingsplass.

Felt VS3 – Utvidelse av Havnen båtforening
Ved utvidelser av dagens båthavn skal tiltakshaver sørge for at det blir utført nødvendige undersøkelser jf forurensningslovens kap. 2 for å få klarlagt omfanget av eventuell forurensning i grunnen.

3.6.2 Friluftsområde i sjø og vassdrag (Felt VFV1 – VFV7, Vassdragsklasse II)

Fellesbestemmelser
I områder regulert til friluftsområde i sjø og vassdrag tillates ingen bruk eller tiltak som kan komme i konflikt med vannets funksjon som friluftsområde.

Bro over elva kan tillates bygget innenfor angitt bestemmelsesområde jf punkt 5.

Felt VFV1 og VFV2 (Nitelva oppstrøms for E6 og ved Valstad)
I feltene kan det tillates etablering av enkel båtbrygge, fiskebrygge, hvileplass for padlende og lignende tiltak som er tilgjengelige for allmennheten. Kommunen kan tillate at det fjernes begrensede mengder kantvegetasjon for å komme ut med fiskeredskap, eller muliggjøre landgang fra båt.

Felt VFV3 – Bekk i U-ravinen
Det er forbudt å gjennomføre tiltak som kan påvirke bekken negativt.

Felt VFV4 – Bekk i ravinen ved Solvangen
Det er forbudt å gjennomføre tiltak som kan påvirke bekken negativt.

Felt VFV5 – Nitteberg bru til Volla (Nebbursvollen)
Det tillates etablert gjestebrygge, badebrygger og badefunksjoner som aktiviserer elva, og forsterker kontakten mellom elva og badeområdet på land. Det kan også tillates etablert kunst, beplantning og lyssetting.

Kommunen kan tillate at det fjernes begrensede mengder kantvegetasjon for å komme ut med fiskeredskap, eller muliggjøre landgang fra båt eller for å få etablert brygger og lignende.

Felt VFV7 – Sørumsneset (Gullaugvika)
I den delen av feltet som grenser til friområde kan det tillates etablering av enkel båtbrygge, fiskebrygge, hvileplass for padlende og lignende tiltak som er tilgjengelige for allmennheten. Kommunen kan tillate at det fjernes begrensede mengder kantvegetasjon for å komme ut med fiskeredskap, eller muliggjøre landgang fra båt.

3.6.3 Kombinerte formål i sjø og vassdrag med eller uten tilhørende strandsone (Felt VKA1 – VKA3, Vassdragsklasse I)

Fellesbestemmelser
I områder regulert til kombinerte formål i sjø og vassdrag tillates ingen bruk eller tiltak som kan komme i konflikt med vannets funksjon som friluftsområde.

Krav til utforming
Innenfor felt VKA1, VKA 2 og VKA3 (vassdragsklasse I) skal det for alle faste, større konstruksjoner i form av bro, scene eller tilsvarende, gjennomføres arkitektkonkurranse som grunnlag for utarbeidelse av detaljreguleringsplan. For midlertidige konstruksjoner skal det utarbeides estetisk redegjørelse.

Feltbestemmelser

Felt VKA 1 (ved Kjellerholen)
Innenfor feltet kan tillates etablert flytebrygge, kunst, beplantning og lyssetting.

Felt VKA 2 (ved Lillestrøm)
Innenfor feltet kan det tillates etablert lekter, brygge, kunst, beplantning og lyssetting.

Kommunen krever estetikkbehandling ved etablering av lekter og brygge.

Elvekanten ned mot Nitelva skal ha et urbant uttrykk. Det skal vurderes opparbeidet urban elvefront med funksjoner som for eksempel trappeamfi, brygge, terrassering og lignende som øker brukbarheten av, og stimulerer til opphold, langs de elvenære arealene.

Felt VKA 3 (Sagelva)
Innenfor feltet kan det tillates etablert mindre brygger o.l. for å tilgjengeliggjøre vannkanten, samt kunst, beplantning og lyssetting. Kommunen kan tillate at det fjernes begrensede mengder kantvegetasjon for å komme ut med fiskeredskap.

§ 4. Bestemmelser til hensynssoner

4.1 Sikrings-, støy- og faresoner

4.1.1 Ras- og skredfare (Sone H310)
I felt H310_ skal det i plan- og byggesaker gjennomføres en geoteknisk vurdering som er tilstrekkelig for å klarere området for bebyggelse og anlegg. Kommunen kan, der forholdene

på stedet tilsier det, kreve at det i tillegg gjennomføres geotekniske grunnundersøkelser (jf. plan- og bygningsloven § 28.1).

4.1.2 Flomfare (Sone H320_1 – H320_2)

Fellesbestemmelser
Det tillates ikke tiltak som fysisk griper inn i eksisterende flomsikringsanlegg.

I hensynssoner for bekker med årssikker vannføring er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som hindrer nødvendig avrenning til vassdraget.

Ved tiltak på ledningsnettet langs strekninger i hensynssonene for bekker med årssikker vannføring, hvor det tidligere er gjennomført bekkelukkinger, skal det velges løsninger som sikrer framtidige åpne vannveier.

Feltbestemmelser
For tiltak innenfor felt H320_1 (oppstrøms for Nitelva bru) som ikke har flomsikring stilles det krav om bruk av materialer og konstruksjoner som tåler å stå under vann.

4.1.3 Høyspenningsanlegg (Sone H370_1 – H370_12)
Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings luftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant mm). Derimot kan bordgang og lignende plasseres i sonene. Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak.

Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner. Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

Nettstasjoner tillates oppført i forbinde/se med fremføring av strøm til stedbunden næring i LNFR- område, samt i areal regulert til utbyggingsformål.

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense.

Det er generelt 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner.

4.2 Soner med særlige hensyn til landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

4.2.1 Hensyn landskap (Sone H550_1 – H550_2)
I hensynssonene tillates ikke oppføring av ny bebyggelse.

Nye konstruksjoner og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i samspill med omgivelsenes karakter og form.

Tiltak skal ikke føre til skade for viktige kvaliteter ved karakteristiske landskapselementer som topografi, trerekker, veifar, landskapsrom, vegetasjon, steingjerder og liknende.

Viktige landskapskvaliteter som åsprofiler, viktige ravineområder og elvelandskap skal bevares.

Det skal utvises en meget restriktiv praksis ved behandling av søknader for bygge- og anleggstiltak, bortsett fra tilretteleggingstiltak for friluftsliv.

4.2.2 Bevaring av kulturmiljø (Sone H570_1 – H570_6)

Hensynssone H570_1 - H570_5 – Bevaring
Det kan ikke gjennomføres inngrep innenfor hensynssonene før det foreligger tillatelse.

Bygningene skal bevares som de er i dag, eller tilbakeføres på et dokumenterbart grunnlag. Alle fasadeendringer samt endringer som berører gammel materialbruk/ overflatebehandling må skje i samråd med aktuell antikvarisk myndighet. Tilbygg og nybygg kan tillates under forutsetning av at områdets arkitektoniske og miljømessige kvaliteter ikke reduseres. Alle søknads- og meldepliktige arbeider skal forelegges aktuell antikvarisk myndighet til uttalelse før godkjennelse.

Hensynssone H570_6 – Bevaring (Lensestolper i elva, langs ved Lillestrøm)
I disse sonene skal kulturminner i vann i form av pæler knyttet til fløting og tømmertransport ivaretas og synliggjøres i den videre utviklingen i nærområdet. Pælene skal vedlikeholdes eller erstattes av tilsvarende pæler.

4.3 Båndlegging etter annet lovverk

4.3.1 Båndlegging etter lov om naturvern (Sone H720_1)
Sone H720_1 er del av Sørumsneset naturreservat. Bestemmelser for naturreservatet fremgår av egen forskrift «Forskrift om vern av Sørumsneset naturreservat, Skedsmo, Fet og Rælingen kommuner, Akershus.»

4.3.2 Båndlegging etter lov om kulturminner (Sone H730_1)
ID214828: Automatisk fredet bosetningsområde fra jernalder og etterreformatorisk periode. Kulturminnene er fredet i medhold av kulturminneloven § 4a.

Kulturminneloven § 3 fastsetter at ingen må sette i gang tiltak som kan skade, ødelegge, grave ut eller tildekke kulturminnelokaliteten uten tillatelse etter § 8. Arealet kan fortsatt dyrkes, men innenfor hensynssonen må det ikke pløyes dypere enn tidligere eller foretas annet jordarbeid uten tillatelse fra rette myndighet.

§ 5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

Fellesbestemmelser
Dersom det ved opparbeidelse av turveier brukes konstruksjoner som medfører små inngrep i terreng, og brukes lette masser, samt at tiltaket heller ikke kommer i konflikt med naturtyper registrert i Naturbase, kan plankrav om detaljregulering fravikes.

Turveier kan opparbeides i en maksimal bredde på 3 m, og ikke smalere enn 2 m. Turveier skal ha grusdekke som pakker godt og gir god fremkommelighet for alle brukergrupper.

Feltbestemmelser

#BO1 – #BO6, #BO10 og #BO17 Bestemmelsesområde (turvei)
I disse estemmelsesområdene stilles det krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan for turvei før det gis tillatelse til tiltak.

I felt for jordbruk-, naturvern- og friluftsområder skal terrenginngrep, så langt det lar seg gjøre, underordne seg det opprinnelige kultur- og elvelandskapet.

Opparbeidelse av turvei skal utføres slik at behovet for inngrep i eksisterende terreng blir så lite som mulig. I sårbare områder som våtmarksområder, raviner og bratt terreng skal det bygges med lette konstruksjoner i form av «bordgang».

Alle terrenginngrep i forbindelse med bygging av øvrige turveier skal utføres skånsomt, og gis en god tilpasning til terrenget med minst mulig fyllinger og skjæringer. Det skal brukes grusdekke som gir god fremkommelighet for alle brukergrupper.

#BO4 Bestemmelsesområde (turvei på Valstad, og i ravine)
Ved detaljregulering av turvei på bordgang skal fysiske inngrep i ravinen søkes unngått. Bordgangen skal bygges slik at den i minst mulig grad påvirker dyre- og plantelivet i ravinen.

#BO7, #BO9, #BO13 #, BO14 og #BO16 Bestemmelsesområde (Bruer over Nitelva ved Valstad, Skjærvagapet, Nesa, Strandveien og Skjærvaveien)
I disse bestemmelsesområdene stilles det krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan før det gis tillatelse til tiltak. Før detaljregulering av alle nye bruer over Nitelva skal det gjennomføres arkitektkonkurranse. Brukonstruksjon skal være sikret mot 200-års flom og ha frihøyde under brua på minimum flomhøyde for 200-års flom pluss 0,3 m.

#BO8 – Bestemmelsesområde (Båtutsettingsplass på Nebbursvollen)
I bestemmelsesområde #BO8 tillates det mot søknad om tillatelse til tiltak opparbeidet flytebrygge eller sandstrand for kano- og kajakkutsetting. Overkant brygge skal ha en maksimal høyde på 20 cm over vannoverflaten.

#BO11 – Bestemmelsesområde (Avløpsrør i elva, Nittedal grense – Valstad)
For bestemmelsesområde for etablering av avløpsrør i #BO11 på strekningen Nittedal grense til Valstad skal det foreligge søknad som skal være godkjent av Fylkesmannen i Oslo og Akershus og Akershus Fylkeskommune.

#BO12 – Bestemmelsesområde (Avløpsrør i elva, Valstad – Skjærvagapet)
For bestemmelsesområde for etablering av avløpsrør i #BO12 på strekningen Valstad til Skjærvagapet skal det foreligge søknad som skal være godkjent av Fylkesmannen i Oslo og Akershus og Akershus Fylkeskommune.

#BO15 – Bestemmelsesområde
I bestemmelsesområde #BO15 stilles det krav om utarbeidelse av detaljreguleringsplan før det gis tillatelse til tiltak.

#BO18 – Bestemmelsesområde
ID 224145: Området inneholder registrerte automatisk fredete fornminner etter kulturminneloven. Det vises til fylkesrådmannens dispensasjonsvedtak av 20.03.2017, etter kulturminneloven § 8.

§ 6. Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring

6.1 Spesielle vilkår
Turvei o_GT3 over Kjeller flyplass kan først opparbeides etter at forsvarsvirksomheten på flyplassområdet er nedlagt.

6.2 Krav til dokumentasjon før utbygging
For feltene o_SKV1 - o_SKV7 Kjørevei skal byggeplan være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse.

For fortau o_SF1 og o_SF2 skal byggeplan være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse.

For feltene o_SGS1 - o_SGS11 Gang- og sykkelveier skal byggeplan være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse.

For alle felt regulert til grønnstruktur innenfor planområdet stilles det krav om utarbeidelse av situasjonsplan/disposisjonsplan.

For felt o_GP4 skal støyrapport for skateanlegg foreligge, før opparbeidelse.

Før det tillates etablert flytebrygge/fiskeplass i felt LF1 – LF6 stilles det krav om godkjent situasjonsplan.

For felt VS3 skal nødvendige undersøkelser jf forurensningslovens kap. 2 være gjennomført før det gjennomføres utvidelser av dagens båthavn.

For felt VKA1, VKA 2 og VKA3 (vassdragsklasse I) skal det for alle faste, større konstruksjoner i form av bro, scene eller tilsvarende, gjennomføres arkitektkonkurranse før utarbeidelse av detaljreguleringsplan. For midlertidige konstruksjoner skal det før det gis igangsettingstillatelse utarbeides estetisk redegjørelse.

Før det kan etableres avløpsrør i #BO13 på strekningen Nittedal grense til Valstad skal det foreligge søknad som skal være godkjent av Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

Før det kan etableres avløpsrør i #BO14 på strekningen Valstad til Skjærvagapet skal det foreligge søknad som skal være godkjent av Fylkesmannen i Oslo og Akershus.

6.3 Juridisk bindende dokumenter gitt i bestemmelsene

Dokumenter det er vist til i reguleringsbestemmelsene:

- «Handlingsplan for fjerning av fremmede arter» (PS 16/68).
  Denne planen skal utarbeides i løpet av høsten 2016 / våren 2017.
- Forskrift om vern av Sørumsneset naturreservat, Skedsmo, Fet og Rælingen kommuner, Akershus.
- Forslag til Kulturminnevernplan for Skedsmo kommune, utarbeidet i 2010
- Kommuneplanens arealdel 2015-2026, planbestemmelser, vedtatt 10.6.2015

---oOo---

Vedtatt den 04.04.2018
Skedsmo kommunestyre, sak 34
Kristin Dale Selvig
Plan- og bygningssjef

Lillestrøm kommune

Reguleringsplan under bakken 81/2482/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.12.2025

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 på bakken

81/2482/0/0

Tegnforklaring:

Planforslag

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.12.2025

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

Reguleringsplan over bakken 81/2482/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.12.2025

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 over bakken 81/2482/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.12.2025

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

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: 04.12.2025

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	2482	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Dampsagveien 11								

Beskrivelse	Årsbeløp [kr.]
Eiendomsskatt 2025	**0.00**

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER.

I perioden fra nyttår og frem til eiendomsskatt for inneværende år er uskrevet (normalt ca 1.mars) er det fjorårets tall som oppgis.

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

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

Ordre: **84372**

Eiendom: **3205-81/2482/0 Andel 1301 H0301**
Dampsagveien 7
2004 Lillestrøm

K32057113 Restanser og legalpant

ANNKARIN.GRONVOLL@LILLESTROM.KOMMUNE.NO, 05.12.2025 09:43:

Mottatt fra leverandør

Det er ikke fakturert ut noe på Andel 1301.

LINADEMKO@GMAIL.COM, 05.12.2025 10:01:

Levert til kunde

Det er ikke fakturert ut noe på Andel 1301.

Du har søkt på aktiv informasjon for orgnr.: 981402898 Andelsnr.: 1301

LILLESTRØM BRYGGE BORETTSLAG

Registreringsenhet:
Statens kartverk. Oppdatert per: 18.12.2025 kl. 14.45

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

PÅ DENNE REGISTERENHETEN FINNES DET DOKUMENTER SOM IKKE ER FERDIGBEHANDLET.
UTSKRIFTEN VISER HVORDAN REGISTERENHETEN VIL SE UT DERSOM DE FORELØPIGE REGISTRERINGENE BLIR GODKJENT.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2006/216697-1/201
07.12.2006

HJEMMEL TIL ANDEL

KARLSEN ANNFINN STEINAR DAG
F.NR: 200950 40307 IDEELL: 1/1

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2024/1995025-1/200
24.09.2024 21:00

FREMTIDSFULLMAKT

GJELDER: HJEMMEL TIL ANDEL 2006/216697-1/201
GJELDER: KARLSEN ANNFINN STEINAR DAG
F.NR: 200950 40307 IDEELL: 1/1
Stadfesting av ikrafttredelse av fremtidsfullmakt

Dokumenter av særlig interesse for salg- eller pantsettelsesadgang

2025/1551325-2/200 REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

HEFTELSER

Heftelser i eiendomsrett:

2018/1141555-1/200 15.08.2018 12:52 PANTEDOKUMENT

BELØP: NOK 2 500 000
PANTHAVER : DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
PANTHAVER : DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2018/1456532-1/200 - 25.10.2018 08:07 *** MASSETRANSPORT

FRA: SBANKEN ASA
ORG.NR: 915 287 700
TIL: SBANKEN BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 287 662
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/974247-1/200 - 08.09.2023 10:48 *** ENDRING VED FUSJON

FRA: SBANKEN BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 915 287 662
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1363107-1/200 - 24.04.2024 13:52 *** MASSETRANSPORT

FRA: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551

TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984 851 006
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985 621 551
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1551325-1/200 18.12.2025 14:36 — PANTEDOKUMENT — FORELØPIG

BELØP: NOK 6 062 497
PANTHAVER : NERO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 985 403 368
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1551325-2/200 18.12.2025 14:36 — REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER — FORELØPIG

RETTIGHETSHAVER : NERO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 985 403 368
ELEKTRONISK INNSENDT

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert

OPPLYSNINGER FRA BORETTSLAGET

2006/155404-1/201 07.12.2006 — REGISTRERING AV BORETTSLAGSANDEL

FORELØPIGE REGISTRERINGER

2025/1551325-1/200 18.12.2025 14:36 — PANTEDOKUMENT — FORELØPIG

BELØP: NOK 6 062 497

PANTHAVER : NERO EIENDOMSMEGLING AS
ORG.NR: 985 403 368
GJELDER
BORETTSANDEL: ORG.NR: 981402898 ANDELSNR: 1301 E
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1551325-2/200 18.12.2025 14:36	REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER RETTIGHETSHAVER : NERO EIENDOMSMEGLING AS ORG.NR: 985 403 368 GJELDER BORETTSANDEL: ORG.NR: 981402898 ANDELSNR: 1301 E ELEKTRONISK INNSENDT	FORELØPIG

Ordre: **84372**

Eiendom: **3205-81/2482/0 Andel 1301 H0301**
Dampsagveien 7
2004 Lillestrøm

K32051800 Tilknytning til offentlig vei, vann og avløp

PEJMAN.EBRAHIMI@LILLESTROM.KOMMUNE.NO, 05.12.2025 14:08:

Oppdateres

.

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: 04.12.2025

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	2482	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Dampsagveien 7								

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

Kommuneplan

81/2482/0/0

Tegnforklaring:

KpArealformalOmrade
- Boligbebyggelse, nåv.
- Sentrumsformål, nåv.
- Andre typer beb., anl., nåv.
- Veg, nåv.
- Bane, nåv.
- Friområde, nåv.
- Bruk og vern, sjø, vassdr., strands., nåv.

KpHensynssoneOmrade
- Kp angitt hensynssone
- Kp Faresone

KpJuridiskLinje
- Forbudsgrense vassdrag

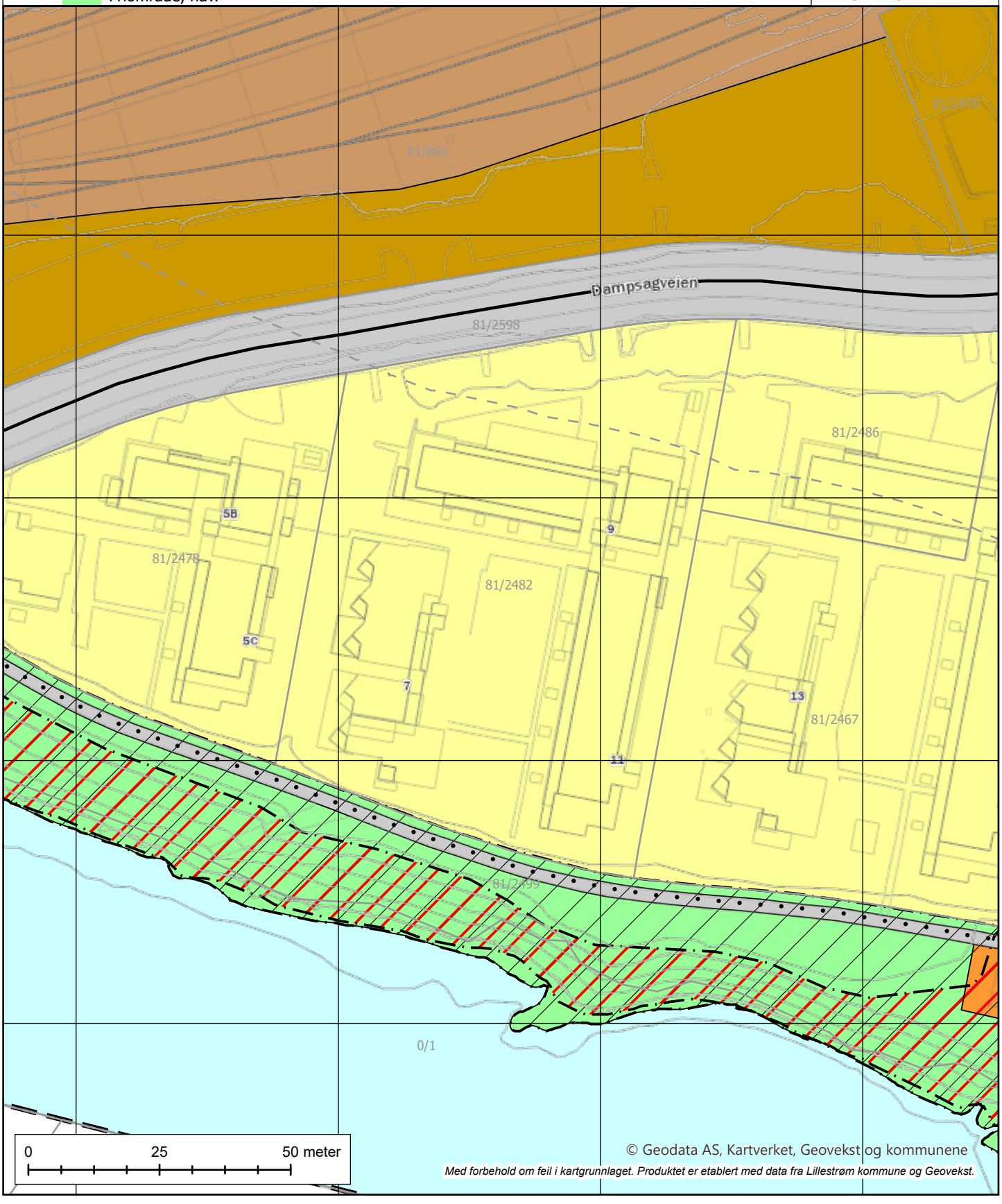
KpSamferdselLinje
- 1125 - Adkomstvei N
- 1130 - Gang- sykkelvei N
- Arealformålsgrense
- Kommuneplanområde

N

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.12.2025

Tegnforklaringen viser et utvalg av linjer/formål.



© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene

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

Lillestrøm kommune

Kommuneplanens arealdel 2023 – 2035

Dokument 3.1

Bestemmelser med retningslinjer

Vedtatt i kommunestyret 14.06.2023 i sak 76/23,

revidering vedtatt 24.01.2024 i sak 2/24,
04.09.2024 i sak 140/24 og 02.04.2025 i sak 41/25

Revidert til sluttbehandling etter mekling av innsigelser 06.02.2025

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

Informasjon om kommuneplanens arealdel

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

Vedtak

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

Endringer som ble vedtatt av kommunestyret 02.04.2025

Som følge av mekling av innsigelser utgår følgende bestemmelser:

§ 2-3.2.3

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

§ 2-9.2.5

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

Områder og bestemmelser vedtatt med innsigelser

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

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

§ 2-2.3 Bestemmelser for felt for boligbebyggelse

§ 2-2.3.5 Felt for framtidig boligbebyggelse på Skedsmokorset
Felt B 81– Åsenhagen (område 31) - Konsentrert småhusbebyggelse – maksimalt 30 boenheter. Det skal settes av areal til strøkslekeplass på minst 5 daa. sentralt i området. Byggegrense mot Gjerdrumsveien er 50 meter. Kapasitet på VA- ledningsnett må oppgraderes.

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

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

§ 2-5 Næring

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

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

13.05.2024 Informasjon om ugyldig spesifisering av underformål

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

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

Innhold

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

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

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

§ 4-2.6 Overvannstiltak....60
§ 4.3 Bestemmelser for konkrete felt innenfor grønnstrukturen....61
§ 4-3.1 KGS1, Stortorvet. 61
§ 4-3.2 KGS2, Kvartalet mellom Jernbanegata, Nesgata og Fabrikkgata.....61
Kapittel V Forsvaret....61
§ 5-1 Krav til kommunedelplan for Kjeller flyplass 61
§ 5-1.1 Nye veianlegg....61
§ 5-1.2 Overvannshåndtering....61
§ 5-1.3 Ny gatestruktur og plassering av byrom....61
§ 5-1.4 Ny grønnstruktur og grønne forbindelser 61
§ 5-2 Miljøopprydning....61
Kapittel VI Landbruks, natur- og friluftsformål....62
§ 6-1 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)....62
§ 6-1.1 Driftsbygninger 62
§ 6-1.2 Kårboliger....62
§ 6-1.3 LNF-områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse 62
§ 6-1.4 LNF-områder der det tillates nye boenheter i spredt boligbebyggelse....63
Kapittel VII Bruk og vern av sjø og vassdrag....63
§ 7-1 Vassdrag....64
Kapittel VIII Bestemmelser til hensynssoner....64
§ 8-1 Faresoner og sikringssoner 64
§ 8-1.1 Hensynssone – sikring. Vannforsyning, H110_1 og H110_2....64
§ 8-1.2 Hensynssone – sikring. Vanninntak i Glomma, H110_3 65
§ 8-1.3 Hensynssone – sikring. Jernbanetunell, H130_1....65
§ 8-1.4 Hensynssone – sikring. Miljøsone/byggegrense langs E6, H130_2 65
§ 8-1.5 Hensynssone – sikring. Sentralrenseanlegg og vannforsyningsanlegg, H190_1 – H190_3....65
§ 8 -1.6 Hensynsone – sikring. Vannforsyningsanlegg - drikkevannsbasseng, H190_4 - H190_16....65
§ 8 -1.7 Hensynsone – sikring. Vannforsyningsanlegg - hovedledninger, H190_17....65
§ 8-1.8 Hensynssone – fare. Kvikkleire, H310 65
§ 8-1.9 Hensynssone – fare for flom i Glomma, Nitelva og Leira sør for Leirsund bru H320_1....66
§ 8-1.10 Hensynssone – fare for flom i Leira nord for Leirsund bru H320_2....66
§ 8-1.11 Hensynssone – fare. Flom langs Sagelva, H320_3 66
§ 8-1.12 Hensynssone – fare. Flom i bekker med årssikker vannføring, H320_4....66
§ 8-1.13 Hensynssone – fare. Ammunisjonslageret Dumpa, H350_1....67
§ 8-1.14 Hensynssone – fare. Industri på Nesa sør, H350_2 67

§ 8-1.15 Hensynssone – fare. Industri i Ekornesveien, H350_3 67
§ 8-1.16 Hensynssone – fare. Høyspenningsanlegg, H370_1 – H370_4 67
§ 8-1.17 Hensynssone – fare. Atomreaktor på Kjeller, H390_1 67
§ 8-1.18 Hensynssone – fare. Restriksjonsområde for nedlagt avfallsdeponi, H390_2 ..67
§ 8-2 Soner med særlig angitt hensyn 68
§ 8-2.1 Hensynssoner med særlig hensyn til friluftsliv, H530_1 – H530_21 68
§ 8-2.2 Hensynssone med særlig hensyn til grønnstruktur, H540_1.....68
§ 8-2.3 Hensynsoner med særlige hensyn til naturmiljø; raviner, H560_1 – H560_121 .68
§ 8-2.4 Hensynssoner med særlig hensyn til kulturmiljø: H570_1 – H570_59.....68
§ 8-3 Hensynssoner som er båndlagt 68
§ 8-3.1 Områder båndlagt etter plan- og bygningsloven, H710_1 – H710_4, samt ved Asakskredet.....68
§ 8-3.2 Områder båndlagt etter lov om naturvern, H720_1 – H720_11 69
§ 8-3.3 Områder båndlagt etter lov om kulturminner, H730_1 – H730_20.....69
§ 8-3.4 Områder båndlagt etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner, H735_1 – H735_2 69
§ 8-3.5 Områder båndlagt etter energiloven, H740_1 – H740_2 69
§ 8-4 Hensynssoner for felles planlegging.....70
§ 8-4.1 Sone med krav om felles planlegging H810_1 - H810_4.....70
Kapittel IX Bestemmelser til bestemmelsesområder 70
§ 9-1 Bestemmelsesområder for miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur.70
§ 9-1.1 Bestemmelsesområder for boligfelt med særlige hensyn i Lillestrøm by #6_1 til #6_21.....70
§ 9-1.2 Bestemmelsesområder for stille områder #6_22 til #6_29. 70
Kapittel X Vedlegg 71

Kapittel I Generelle bestemmelser

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

§ 1-1 Formålsparagraf

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

§ 1-2 Gjeldende planer

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

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

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

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

§ 1-3 Plankrav (jf. pbl § 11-9 nr. 1)

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

Informasjon:
Det er meldeplikt etter mineralloven § 42 for uttak over 500 m³, og krav om driftskonsesjon etter mineralloven § 43 for uttak over 10 000 m³. Direktoratet for Mineralforvaltning er myndighet etter loven.

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

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

formål. Hver eiendom kan bebygges med maksimalt en enebolig, en enebolig med sekundærleilighet eller en tomannsbolig. Unntaket fra plankravet gjelder ikke for mer enn en fradeling fra hver opprinnelig eiendom og /eller fradelte eiendommer fra denne. Unntaket fra plankravet gjelder ikke for nye boenheter i boligformål ved Slettaveien/Guttersrud og i LSB4 spredt bebyggelse ved Enebakkneset**.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2) Lørenfallet sentrum.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fremmede arter skal bekjempes.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1-11.1 Skiltplan

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

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

§ 1-11.2 Plassering

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

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

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

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

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

§ 1-11.3 Utforming

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1-14.1 Støy

§ 1-14.1.1 Generelle støybestemmelser

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1-14.6.3 Bekkelukking

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

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

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

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

Retningslinje: Bekkelukking skal unngås også som sikringstiltak.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Informasjon:

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

Med verdifulle trær menes:

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 1-16.2 Massehåndtering i reguleringsplan

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

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

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

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

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

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

§ 1-17 Vern av matjord

Jordvern skal være et hovedhensyn i all arealdisponering.

§ 1-17.1 Omdisponert areal

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

§ 1-17.2 Gjenbruk av matjord

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Punkt a – f skal vektlegges ved søknadsbehandlingen.

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

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

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

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

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

§ 1-19 Fare for urbanflom ved styrtnedbør

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

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

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

§ 1-20 Fare for flom

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

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

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

§ 1-21 Restriksjonsområder rundt Kjeller flyplass

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

§ 1-23 Plassering av nettstasjoner

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

Kapittel II Bebyggelse og anlegg

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinjer
Innhold i rammeplan vann og avløp

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Det skal etableres avfallsoppsamlingsløsning etter følgende norm:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Retningslinje: Det vises til Byggforskserien blad 381.301 og 381.302

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

Lekeplassen skal rammes inn av beplantning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2-2 Bestemmelser for boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2-2.3 Bestemmelser for felt for boligbebyggelse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 2-3 Område for bebyggelse og anlegg – Sentrumsformål

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

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

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

§ 2-3.1.2 Plassering av funksjoner

a) I Lillestrøm by

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

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

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

Eller

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

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

b) Næringsandel i Strømmen

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

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

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

d) Sørumsand, Fetsund og Frogner

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

§ 2-3.1.3 Formgivning og volumer

a) Byggehøyder

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

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

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

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

b) Fasadeutforming

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

c) Leilighetsstørrelser

I områder for sentrumsformål settes det krav til varierte leilighetsstørrelser:

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

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

d) Balkonger

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

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

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

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

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

e) Forhager

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

§ 2-3.1.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser

a) Minste felles uteoppholdsareal

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

b) Lekeplass og nærmiljøanlegg

Ved detaljregulering skal det som del av planen vises offentlig tilgjengelig lekeplass jf § 2-1.4.3, på minimum 1 000 m^2 for barn og unge innen 150 meter fra boliger i alle felt. For hver femtiende bolig utover 150 boliger stiger arealkravet med 50 m^2. Lekeplassene skal være tilrettelagt for variert lek, spill, aktivitet og opphold/rekreasjon på tvers av aldersgrupper, skal ligge på bakkeplan og ha trygge gangforbindelser til offentlig gang- og sykkelvei. Det stilles i tillegg krav om at det skal være et offentlig tilgjengelig ballfelt eller nærmiljøanlegg for fysisk aktivitet på minimum 500 m^2 for barn og unge innen 500 meter fra boliger i alle felt. For hver femtiende bolig utover 175 boliger stiger arealkravet med 50 m^2.

Lekeplass og ballfelt/nærmiljøanlegg skal oppfylle kvalitetskravene som stilles til MUA i sentrumsformål, jamfør § 2-1.3. De kan inngå i beregningen av felles MUA dersom arealet ligger innenfor eget planområde/kvartal.

c) Krav til offentlig torg eller park

Areal tilsvarende minst 10 % av arealet som settes av til bebyggelse og anlegg skal settes av til offentlig torg eller park, på bakkeplan. Arealet skal være sammenhengende. Arealet skal omfattes av de samme kvalitetskrav som stilles til MUA i sentrumsformål, jf. § 2-1.3. Arealet inngår ikke i beregningen av MUA. Kravet om torg/park gjelder ikke for feltene som er omfattet av eget krav til park i § 2-3.2.1 niende ledd.

Areal avgitt til fortau, gatetun kjørevei eller lignende samferdselsformål, inngår ikke i beregningen av størrelsen, verken på torg/park eller byggetomt.

d) Gjennomføring av kravene i a, b og c):

Med unntak av lekeplass ved inngang kan krav til lekeplass, ballfelt/nærmiljøanlegg og torg/park innfris ved å sette av arealer innenfor eget planområde, ved oppkjøp og opparbeidelse av annet areal eller ved bidrag til opparbeidelse av annet areal. Dette skal avklares gjennom rekkefølgekrav i reguleringsplan, samt gjennom utbyggingsavtale eller ved en avtale om gjennomføring. Arealene må ligge innenfor de angitte gangavstandene.

Retningslinje: Kravene etter a) og b) gjelder bare i reguleringsplaner som inneholder boligformål. Kravet etter c) gjelder i alle reguleringsplaner.

§ 2-3.1.5 Avfall

Avfallsløsning basert på føringene i § 2-1.2.4 skal gå fram av nye reguleringsplaner. Ved planlegging av vareleveranse og avfallshåndtering gjelder byromsnormen.

Ved planlegging av avfallsløsning skal kommuneplanens felt være minste planområde. Alle boliger innenfor feltet skal knyttes til samme avfallsløsning. Kommunen kan i tillegg kreve at det legges til rette for løsninger der flere nærliggende felt får felles løsninger for avfallshåndtering. I tilfeller der flere kvartal eller felt skal ha samlet løsning for avfallshåndtering, legges antatt samlet antall boliger til grunn for valgt løsning.

Alle prosjekter med mobilt avfallssug skal dimensjoneres på en måte som senere muliggjør enkel tilknytning til et stasjonært avfallssug felles for hele sentrumsområdet.

Det stilles krav til nedgravde brønner eller andre innebygde innsamlingsløsninger for glass- og metallemballasje, samt for papp og papir.

Retningslinje:
Ved bruk av mobile avfallssug skal det legges vekt på løsninger som begrenser antallet sugepunkt i et nærområde.

§ 2-3.1.6 Midlertidig bruk
For å legge til rette for økt aktivitet i sentrumsformålsområdet samtidig som feltene er under utvikling, kan kommunen tillate midlertidig bruk av ubebygd areal og eksisterende bygningsmasse i større grad enn i øvrige områder. Ved alle former for midlertidig bruk skal brannvern ivaretas. Bruksplan for gater og torg gjelder.

a) Midlertidig bruk av ubebygde areal
- Midlertidige lekeplasser kan tillates i påvente av at permanent løsning etableres. Det skal i så fall foreligge planer for den permanente løsningen og denne skal ferdigstilles innen et avtalt tidspunkt
- Midlertidige bygninger kan tillates oppført for 2 - 5 år, dersom bruksformålet er i tråd med reguleringsplanens formål og de bidrar til byomdannelse i tråd med kommunens langsiktige strategi for utviklingen i området.
- Midlertidig parkeringsplass er ikke tillatt. Det kan likevel vurderes tillatt for inntil to år dersom de plasseres i utkanten av eksisterende boligområder, nær hovedveinettet og ikke hindrer byomdannelsesprosjekter.

b) Midlertidig bruk av bygninger
- Ved midlertidig bruk til kontor, barnehage, ungdomshus eller andre kulturelle aktiviteter skal tilhørende uteområder brukes til lekeplasser eller andre allment tilgjengelige rekreasjonsformål.
- Oppdeling i flere midlertidige boenheter er ikke tillatt, men dersom annen midlertidig bruk ikke lar seg gjennomføre kan det vurderes tillatt for en begrenset periode.

§ 2-3.1.7 Tiltak på eksisterende småhus i påvente av utvikling
I uregulerte områder som i dag er bebygd med frittliggende småhusbebyggelse, og som i kommuneplanen er vist som framtidig sentrumsformål er det ikke tillatt med etablering av nye boenheter eller fradeling av nye eiendommer. Det er ikke tillatt å bygge på/til mer enn 50 m^2 BRA. Ellers gjelder kommuneplanens § 2-2.1 om frittliggende småhusbebyggelse.

§ 2-3.2 Framtidige områder for sentrumsformål - spesifikt for felt
§ 2-3.2.1 Sentrumsformål i Lillestrøm by

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF1	Bolig/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF2	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig
Felt SF3	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig
Felt SF4	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF5	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF6	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF7 A/B	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*
Felt SF8	Tjenesteyting/*Kontor/Bevertning*/Forretning/*Hotell*/Park
Felt SF9 A/B	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Innfartsparkering
Felt SF27A/B	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Forretning /Bolig/Park
Felt SF28 og SF30	Tjenesteyting/*Kontor/Bevertning*/Forretning
Felt SF10, SF11, SF12, SF 13, SF14, SF15, SF16, SF17, SF18, SF19, SF20, SF21,	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig/Park.

SF22, SF23, SF24, SF25, og SF26	
Felt SF32 A/B	*Kontor/*Tjenesteyting/Forretning/*Bevertning/*Kollektivknutepunkt

I feltene SF9A, SF9B, SF27A, SF27B, SF30, SF32A, SF32B, SF45 og SF46 tillates bygninger opp til 10 etasjer som spesifisert for hvert felt. I disse bygningene skal det være bysentrums- og publikumsfunksjoner på gateplan (1. etasje og 2. etasje/mezzanin) og i toppetasje. I disse bygningene skal det ikke være boliger.

I felt SF4 skal det sikres gangakse av høy kvalitet parallelt med Jonas Lies gate, i forlengelse av akse ved tinghuset.

I felt SF9A tillates maks høyde 10 etasjer på deler av feltet, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Det må sikres siktlinjer mot nord fra eksisterende boligbebyggelse sør for feltet. Innenfor SF9A skal bebyggelsen utformes slik at eldre bebyggelse i øst hensyntas særlig.

I felt SF9B tillates maks høyde 10 etasjer på deler av feltet, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Mot byrommet foran stasjonen tillates maks 3 etasjer.

Feltene SF10, SF14, SF17, SF21, SF22, SF24, SF25 kan ha større vekt på boligformål enn de øvrige feltene.

For felt SF16 og SF18-SF26 er det kun tillatt med inntil 1 000 m^2 BRA *detaljhandel* per felt i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, *samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.*

Felt SF17 skal omfattes av en felles detaljreguleringsplan. Innenfor SF17 skal bebyggelsen utformes slik at det sikres gode solforhold i Kirkeparken (G3).

I felt SF1, SF2, SF3, SF4, SF5, SF7, SF8, SF9, SF10, SF13, SF14, SF19, SF20 og SF32B skal reguleringsplaner inneholde en teknisk detaljplan for kollektivfelt og høystandard sykkeltrasé gjennom Lillestrøm til Kjeller. Det skal tilrettelegges for separering av gående og syklende. Samme krav gjelder SF 21-26 gjennom områdereguleringskravet for Lillestrøm Nord i § 1-2.2.

For felt SF21, SF22, SF23, SF24, SF25 og SF26 skal det etableres et sammenhengende brukbart areal til park på minimum 12 daa. Parken skal lokaliseres og avgrenses med kvaliteter som bidrar til en trygg, allmenn tilgjengelig uterom/møteplass. Parken skal etableres skjermet for vind, ha variert innhold og utforming, god materialbruk og estetikk, og legge til rette for allsidig bruk for ulike alders- og brukergrupper i alle årstider. Det skal være sol på minst halve parkarealet klokken 15 vårjevndøgn. Krav til park etter § 2-3.1.4 gjelder ikke i tillegg for disse feltene.

I felt SF27A tillates næringsbygg i vest, nærmest stasjonen, med maks høyde 10 etasjer på 50 % av bebyggelse med slikt formål, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Bebyggelse i Nesgata skal tilpasse seg småhusbebyggelse i nord.

I felt SF27B tillates næringsbygg i vest, nærmest stasjonen, med maks høyde 10 etasjer på 50 % av bebyggelse med slikt formål, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig.

I felt SF30 tillates for næringsbygg maks høyde 10 etasjer på deler av feltet. Innenfor SF30 skal bebyggelsen utformes slik at eldre bebyggelse hensyntas særlig.

I felt SF32A tillates maks høyde 10 etasjer på deler av feltet, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig.

I felt SF32B tillates maks høyde 10 etasjer på deler av feltet, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Bebyggelsen trappes ned mot Jonas Lies gate og plassen foran stasjonen.

I felt SF45 (Thon hotell) tillates for næringsbygg maks høyde på 10 etasjer, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Bebyggelse skal trappes ned mot byrommet i nord for å sikre gode solforhold der.

I felt SF46 (Shell) tillates for næringsbygg maks høyde på 10 etasjer, der det ikke har store konsekvenser for omgivelsene for øvrig. Bebyggelse skal trappes ned mot eldre bebyggelse i vest.

§ 2-3.2.2 Sentrumsformål i Strømmen

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF31, SF33, SF34, SF35, SF36, SF38, SF39, SF40, SF42	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig

For feltene SF31, SF33, SF34, SF35, SF36, SF38, SF39, SF40, og SF42 er det kun tillatt med inntil 1 000 m^2 BRA *detaljhandel* per felt i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, samt *utsalg som krever kunde eller medlemskort for å få adgang.*

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF41	Tjenesteyting/Forretning/Bolig/*Bevertning/Kontor/*Kollektivknutepunkt

For felt SF41 er det særlig viktig at knutepunktfunksjonen opprettholdes ved at gangforbindelsene er tydelige og trygge, samt at oppholdsarealer og ventearealer (perrong og bussholdeplass) integreres og opparbeides med utbyggingsprosjektet. *Bevertningen kan med fordel henvende seg til de ventende, slik at også disse arealene fremstår som urbane.*

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF44	Forretning/*Kontor/*Tjenesteyting/*Bevertning*/Badeanlegg/Bolig

Andel forretning kan kun utgjøre inntil 10 % av samlet bruksareal i feltet.

§ 2-3.2.3 Sentrumsformål i Sørumsand, Fetsund og Frogner
For Sørumsand er underformål nærmere definert i områdereguleringsplan.

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt SF47 Sørumsand næringspark vest	*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig

SF48 - Noractorområdet: Før igangsettingstillatelse skal gangbro over jernbanen til Orderudjordet være prosjektert. Detaljplan for området skal legge til rette for at gangbroa kan bygges.

For Frogner og Fetsund fremgår underformål av detaljreguleringsplaner.

§ 2-4 Område for bebyggelse og anlegg - tjenesteyting

- Nytt felt T3 - *Barnehage* på Magasintomta ved Garderåsen. Kapasitet på VA-ledningsnett må oppgraderes.
- Felt BOP2 og BOP5 ved Bingsfoss ungdomsskole. Parkering skal være under bebyggelsen. Sambruk av parkering skal vurderes.

§ 2-5 Næring

Næringsområdene skal ha minimum 50 % BYA eller mer. Næringsformål i skrånende terreng kan ha ned til minimum 45 % BYA.

Reguleringsplaner skal redegjøre for, og vurdere, energitekniske løsninger for planområdet og synliggjøre de miljømessige konsekvensene. Ved regulering av næringsarealer skal behovet for ladeinfrastruktur og fyllestasjoner for hydrogen og biogass for næringstransporten utredes og behovet sikres ved at det etableres tilstrekkelig og hensiktsmessig infrastruktur.

Felt N2: *Ladepark* på Skedsmokorset. Området skal brukes til hydrogen- og hurtigladere.

Felt BN27 (Karoline Eggens vei 2-6) – utvidelse av BN8: Området skal brukes til *verksted og lager.* VA-ledningsnett må oppgraderes. Grønnstruktur mot Lindebergveien skal inngå i reguleringsplan.

Felt BN5: Bjørkemoen Næring. Før utbygging skal Bjørkemoen massemottak være ferdigstilt. Før utbygging skal adkomst til Trondheimsveien og gang- og sykkelvei langs Trondheimsvegen fra gang- og sykkelvei ved Lindeberg til Ullensaker grense være opparbeidet. *Det skal ikke være arbeidsintensiv næring*. Utbyggingen inkluderer mottak av masser. Det tillates ikke handel eller *servicefunksjoner rettet mot privatmarkedet*.

Felt BN 29: Utvidelse av Heia næringsområde: Før rammetillatelse innenfor området kan gis skal det kun gjenstå igangsetting av maksimum 30 daa ubebygde tomt(er) for næringsbebyggelse på det regulerte kombinerte formålet i reguleringsplanen for Fet Næringspark del II.

Retningslinje: Området BN 29 bør brukes til lager, industri og verksted

Før igangsettingstillatelse til utbygging av næringsbygg på Bjørkemoen bør dyrkbart areal mellom næringsområdet og E6 dyrkes opp

§ 2-6 Idrettsanlegg

Felt IA1: Golfbane på Vigernes
Ved detaljregulering av IA1 må hele golfbanen omfattes av ny reguleringsplan. Reguleringsplanen må vurdere risiko og sårbarhet i området både når det gjelder vannkvalitet, naturområdet og dyreliv. Gjennom reguleringsplanen skal det sikres at driften av området ikke bidrar til økt forurensing i sårbare områder eller skaper ubalanse i dyre- og planteliv. Det skal legges til rette for at området kan tilbakeføres til LNF og vurderes om det skal opprettes et fond for dette.

Felt IA2/G5: Idrettsanlegg på Nordbyjordet
Før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet skal det foreligge matjordplan.
Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal følgende være opparbeidet:
Beplantningsbelte i G5, adkomstvei fra rundkjøring i fv.158 Nordbyveien, gang- og sykkelvei

som forbinder Nordens vei med Solvangen, gang- og sykkelvei som forbinder Nordens vei med gang- og sykkelvei ved Nitelva inkl. tilrettelagt krysning av Nordbyveien. Det skal vurderes undergang under Nordbyveien eller krysning i plan. Ved regulering av IA2/G5 Idrettsanlegg på Nordbyjordet skal gang- og sykkelvei føres innenfor byggeformålet, langs dets yttergrense. Grense mellom LNF-formål og byggeformål kan i reguleringsplan vurderes tilpasset i øst mot Nitelva for å legge til rette for bedre landbruksdrift, bedre idrettsareal og optimalisering av gang- og sykkelvei mht. målpunkter og stigningsforhold. Det er en forutsetning at arealer som byttes mellom idretts- og LNF-formål er likeverdige i størrelse.

Felt IA4: Idrettsanlegg på Fribergjordet. I detaljreguleringsprosessen skal inngrepets omfang søkes begrenset, slik at deler av arealet fortsatt kan brukes til jordbruk.

IA9: Hvalstjern. Må tilkoples VA-ledningsnett når ny ledning legges nær anlegget. Tilrettelegging for senere tilbakeføring av dyrkbar mark skal vurderes i reguleringsplan. Terrenginngrep må ha størst mulig avstand til vannet i øst.

§ 2-7 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg

- Felt AB1 - Tillatt arealformål: Renovasjonsanlegg
- Felt AB2 og AB3 - Tillatt arealformål: Godsterminal
- Felt AB4 - Tillatt arealformål: Sigevannsanlegg.
- Felt AB5 - Tillatt arealformål: Vann- og avløpsanlegg.
- Felt BAB 8 Bjørkemoen - Tillatt arealformål: Massemottak
- Felt BAB11 og BAB 12 Armoen - Tillatt arealformål: Masseuttak
- Felt BAB 15 Ausenfjellet - Tillatt arealformål: Trafostasjon
- Felt BAB 16 Asak - Tillatt arealformål: Massemottak
- Felt BAB 17 Tertittveien - Tillatt arealformål: Massemottak: Tertittvegen skal oppgraderes/utvides før igangsettingstillatelse.
- Felt BAB 18 Snødeponi Borgenveien – tiltak for å beskytte mot avrenning og forsøpling skal inngå i reguleringsplan
- Felt BAB 19 Vannbehandlingsanlegg ved Hammern – ny naturtypekartlegging må gjennomføres i reguleringsplan

§ 2-8 Grav- og urnelund

GU3 Frogner kirkegård - utvidelse: geotekniske sikringstiltak skal inngå i reguleringsplan. Reguleringsplan skal vise trinnvis utbygging.

§ 2-9 Område for bebyggelse og anlegg – Kombinerte formål

Feltnavn	Tillatte arealformål
Felt KF1 (OBOS-tomta)	Tjenesteyting/*Kontor*/Boligbebyggelse
Felt KF2 (Nesa Nord)	Forretning/*Kontor/*Tjenesteyting/Idrettsstadion/Bolig
Felt KF3 (ved Sogna)	Tjenesteyting/Bolig
Felt KF4 (Strandveien)	Forretning/*Kontor*/Tjenesteyting/*Bevertning*/Bolig
Felt KF5 (Skjærvaveien)	Forretning//Tjenesteyting/Bolig
Felt KF6 (ved Skedsmohallen)	Idrettsstadion/ Tjenesteyting/*Kontor*
Felt KF7 (langs Fv.382, Rolf Olsens vei)	*Industri/lager/energianlegg*
Felt KF8 (Kjeller v/ trafikkstasjonen)	Forretning/*Kontor/*Tjenesteyting
Felt KF9 og KF11 (Kjeller, FFI og IFE)	*Kontor*/Tjenesteyting

KF10 (Leirsund)	Forretning/Bolig
Felt KF13 (Valstad ved Valstadsvingen)	Forretning/*Industri/Lager. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.*
Felt KF14	Forretning/*Industri/Hotell/Bevertning. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.*
Felt KF15 og KF16 (Hvam)	Forretning/*Industri. Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.*
Felt KF17 (Lahaugmoen)	Næringsbebyggelse, offentlig og privat tjenesteyting, forretning og Samferdselsanlegg - Lufthavn
Felt KF18 (Brånåslia)	*Forretning for plasskrevende varer med tilhørende kontor/Industri*
Felt KF19 (Skedsmokorset sør)	Forretning/*Kontor/Bevertning*
Felt KF20 (Skedsmokorset sør)	Forretning/*Kontor/Bevertning/*Tjenesteyting/Bolig
Felt KF21, KF22, KF23, KF24, KF25 (Skedsmokorset)	Forretning/Bolig
Felt KF26 (Skedsmokorset)	Forretning/Tjenesteyting/Bolig
Felt KF27 (Svineavlstomta)	Forretning/*Industri*/Næring/*Lager/Bevertning Til arealformål Forretning tillates kun plasskrevende varer.*
KF28 (Skjettentoppen)	Bolig/Forretning/*Bevertning*/Tjenesteyting
KF29 Skjærvaveien 8-20	Bolig/forretning/*kontor/*tjenesteyting
KF30 Skjærvavn 2-6	Bolig/forretning/*kontor*
KF12 (ved Sørumsand idrettspark)	Idrett/tjenesteyting
KF31 Blaker sentrum (Blaker aldershjem)	*Kontor*/bevertning/bolig
KF32-36 Lørenfallet sentrum	Forretning/*kontor/bevertning*/bolig
KF37 Lørenfallet sentrum (gbnr.214/43)	Forretning/*kontor/bevertning/bensinstasjon*/bussparkering
KF 38 Sørumsand Næringspark øst	Bolig/*kontor/bevertning*/tjenesteyting

§ 2-9.1 Generelle bestemmelser for visse felt for framtidige kombinerte formål
Følgende bestemmelser gjelder i felt KF1, KF2, KF3, KF4 og KF5, KF29, KF30.

§ 2-9.1.1 Avgrensing av planområdet
Ved avgrensing av planområdet for detaljreguleringsplaner innenfor felt for kombinerte formål som er omfattet av § 2-9.1, er kommuneplanens felt minste reguleringsenhet.

§ 2-9.1.2 Plassering av funksjoner
Det tillates ikke boliger i 1. etasje innenfor en avstand på 600 meter fra Lillestrøm og Strømmen stasjon. Det tillates heller ikke boliger i 1. etasje ut mot gågater, bytorg og strøkstorg.

§ 2-9.1.3 Formgivning og volumer

a) Byggehøyder

Føringene i 2-3.1.3 a) gjelder tilsvarende her.

b) Leilighetsstørrelser

Føringene i 2-3.1.3 c) gjelder tilsvarende her, med eneste forskjell at minst en av fem av leilighetene som er større enn 75 m^2 BRA skal være større enn 95 m^2 BRA.

c) Balkonger

Føringene i 2-3.1.3 d) gjelder tilsvarende her.

2-9.1.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser

a) Minste felles uteoppholdsareal

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

b) Lekeplass og nærmiljøanlegg

Det stilles krav om lekeplass og ballfelt/nærmiljøanlegg tilsvarende kravet for sentrumsformålsområdet i 2-3.1.4 b). Minstestørrelsene er imidlertid henholdsvis 1200 m^2 og 600 m^2.

c) Krav til torg/park

Føringene i 2-3.1.4 c) gjelder tilsvarende, med det unntak at det ikke er krav om at torg/park skal være offentlig. Arealet kan også være felles, men tilgjengelig for allmennheten.

d) Gjennomføring av kravene i a, b og c)

Føringene i 2-3.1.4 d) gjelder tilsvarende.

§ 2-9.1.5 Avfall

Føringene i 2-3.1.5 gjelder tilsvarende.

§ 2-9.1.6 Midlertidig bruk

Føringene i 2-3.1.6 gjelder tilsvarende.

§ 2-9.1.7 Tiltak på eksisterende småhus i påvente av utvikling

Føringene i 2-3.1.7 gjelder tilsvarende.

§ 2-9.2 Framtidige områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål – Feltbestemmelser

Tillatte arealformål fremgår av tabell under § 2-9.

§ 2-9.2.1 Bestemmelser som er felles for enkelte felt

Innenfor felt KF2, KF4, KF8, KF21-KF23 er det *kun tillatt med inntil 1 000 m^2 BRA detaljhandel per felt* i bygningsmessige enheter og bygningskomplekser som etableres, drives eller framstår som en enhet, *samt utsalg som krever kunde- eller medlemskort for å få adgang.*

Innenfor felt KF1-KF4, KF8-KF27 skal det på minimum 20 % av feltarealet for det enkelte felt etableres et sammenhengende og brukbart areal til park/torg. I felt KF4 skal park/torg lokaliseres i tilknytning til elvebredden.

§ 2-9.2.2 Felt for kombinerte formål i Lillestrøm by

Som del av områdereguleringsplan for felt KF2 (Nesa nord) skal det utredes gode, overordnede forbindelser for kollektivreisende, gående og syklende mellom planområdet og

Lillestrøm stasjon. Løsningene skal bedre kommunikasjonen mellom sydområdet og sentrumskjernen i Lillestrøm.

I felt KF4 skal det inngå areal til *skole, barnehage og* flerbrukshall

I felt KF5 skal det inngå areal til *5 avdelingsbarnehage.*

I felt KF29 (Skjærvaveien 8 – 20) skal det inngå areal til *8 avdelingsbarnehage*. Krysset Skjærvaveien/Skjettenveien skal oppgraderes og ny gangbru i Skjærvagapet være tatt i bruk før igangsettingstillatelse gis på feltet. Kapasitet på pumpestasjon og VA-ledningsnett må oppgraderes.

I felt KF30 (Skjærvaveien 2 -6): Krysset Skjærvaveien/Skjettenveien skal oppgraderes og ny gangbru i Skjærvagapet være tatt i bruk før igangsettingstillatelse gis på feltet. VA-ledningsnett må oppgraderes, og spillvann kan ikke føres til gammel avløpsfellesløsning.

§ 2-9.2.3 Felt for framtidige kombinerte formål på Leirsund
I felt KF10 er det tillatt med følgende kombinerte arealformål: Forretning/Bolig. *Forretning skal være detaljhandel i form av nærbutikk for Leirsund.*

§ 2-9.2.4 Felt for framtidige kombinerte formål i Blaker
I felt KF31 (Blaker aldershjem) er følgende tillatt:

1) Eiendommen skal reguleres til boligformål med *små og mellomstore leiligheter.*
2) Det skal vurderes å legge til rette med *fellesrom til undervisning, utstilling, møter og overnatting.*
3) Det skal legges til rette for at det kan etableres næring som kafe/kiosk og servicetjenester i 1.etasje.
4) Fasadene skal være åpne, varierte og henvende seg til alle sider uten å fremstå med en tydelig bakside.
5) Uteområdet skal opparbeides med høy kvalitet, beplantning og offentlig/private uteoppholdsarealer med sitteplasser.
6) Det skal etableres møteplass for barn og unge/lekeplass i sentrum.

I felt KF39 (ved Krokstad Miljøpark) er følgende tillatt:
Masseuttak, massemottak, næring og snødeponi
Virksomhetene kan ikke være arbeidsplassintensive. Det må tas hensyn til ørretførende bekk i området. Området må tilknyttes offentlig vann og kloakk.

§ 2-9.2.5 Felt for framtidige kombinerte formål i Sørumsand
Sørumsand idrettspark KF12: I felt KF12 skal bruk av overskuddsvarme fra MIRA til oppvarming vurderes.

For skole: deler av Vestbyveien og Sollia/Parkveien utvides før brukstillatelse. Hoveddelen av parkering skal være under bebyggelsen. Areal for buss, drop-offsone og varelevering må være opparbeidet før brukstillatelse. Areal til skolehage skal inngå. Før igangsettingstillatelse må idrettsparken utvides mot vest.

Kapittel III Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 3

§ 3-1 Vei - Torg
Torg 1 (Plassen nord for Lillestrøm stasjon)
Torg 2 (Plassen sør for Lillestrøm stasjon)
For Torg 1 og Torg 2 stilles det krav om felles reguleringsplan. I reguleringsplanen skal hensyn til taxiholdeplass, korttidsparkering og offentlig sykkelparkering ivaretas.

§ 3-2 Støyskjerming langs vei
Søknad om støyskjerming skal inneholde en estetisk vurdering hvor materialvalg, utforming, omfang og fargevalg sees i sammenheng med omgivelsene. Løsninger som naturstein, tørrmur, gabioner og levende, grønne vegger skal vurderes. Materialer som reflekterer sollys tillates ikke

Retningslinje: Grønne, vegetative tiltak slik som hekker, beplantede vegger e.l. skal prioriteres. For å håndtere avrenning fra vei skal det søkes etablert naturlig fordrøyning ved beplantede grøfter der opphøyde kummer kan ta inn overskuddsovervann ved behov

Kapittel IV Grønnstruktur
Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 3

§ 4-1 Grønnstruktur
§ 4-1.1 Utforming og bruk av arealene
I grøntstruktur uten nærmere angitt underformål skal arealene videreutvikles i tråd med dagens bruk. Det tillates opparbeidelse av turveier, turstier, belysning, utsiktsplasser, benker og bord. Det kan tillates oppført bygninger som fremmer allmenhetens bruk av friområdene. Det skal legges til rette for at arealene blir bevokst med flersjiktet vegetasjon.

Arealformålet kan medføre økt kvalitet i uterom med tanke på lokal overvannshåndtering, vegetasjonsbruk og biologisk mangfold.

For underformålene «blågrønn struktur», «naturområde», «turdrag», «friområde», «park» og «overvannstiltak» er det angitt egne bestemmelser.

Generelle bestemmelser og retningslinjer er gitt i § 1-9.1.

§ 4-1.2 Omdisponering
Innenfor grøntstrukturen tillates ikke utbygging eller andre tiltak enn det som går fram av § 4-2. I særskilte tilfeller kan kommunen likevel tillate at hele eller deler av eiendommer som i kommuneplanen er satt av til grønnstruktur, omreguleres til utbyggingsformål.
Forutsetningen er da at annet areal reguleres til grøntstruktur og opparbeides slik at grønnstrukturen i planområdet, etter kommunens skjønn, framstår som klart mer attraktivt for et mangfold av brukere enn før omdisponeringen.

§ 4-2 Bestemmelser for ulike underformål innenfor grøntstrukturen
§ 4-2.1 Blågrønn struktur
Arealformålet er aktuelt å bruke for å kunne møte klimaendringer med flom og overvannsproblematikk, og brukes der blågrønne strukturer bidrar til å demme opp, fange opp og/eller lede overvann. Det kan i reguleringsplan også blir detaljert som «vannspeil» eller «dam», dersom disse er planlagt/opparbeidet slik at de tar opp regnvann/avrenning fra overflater.

Bruk av blågrønn struktur er uavhengig av kapasiteten i overvannsnettet. Planlegging av blågrønn struktur skal skje gjennom en samordning av terrengforming, fallforhold, materialvalg, vannhåndtering, rekreasjon, lek, ferdsel, flora og dyreliv.
Blågrønn struktur skal tegnes, beregnes og beskrives av fagkyndig hos forslagsstiller, og må godkjennes av fagansvarlig i kommunen.

Formål med arealformålet er å synliggjøre vannets betydning både på kommune- og reguleringsplan. Dette gjøres for å kunne møte nye klimautfordringer med flom og overvannsproblematikk i byer og tettsteder.

§ 4-2.2 Naturområde
I feltene skal eksisterende naturpreg og terreng bevares, gjerne med opprinnelig stedegen vegetasjon. Området bør ha stort vegetasjonsmangfold, ivareta eksisterende fauna og eventuelle blågrønne kvaliteter. Det kan tillates enkel tilretteleggelse for ferdsel. Store inngrep i eksisterende terreng tillates ikke.

§ 4-2.3 Turdrag
Feltene skal brukes til eksisterende og nye turveier/turstier og løypenett (vinterstid og sommerstid). Turveier skal normalt være gruset, etableres med bredde på 2,5 meter og ha belysning. Turstier skal være enklere opparbeidet enn turveier.

Retningslinje: Turdragene koble kommunens sentrale deler mot omkransende LNF-områder, marka og nabokommunene. Nye turdrag bør ha minimumsbredde på 30 meter.

§ 4-2.4 Friområde
I disse feltene er det eksisterende og nye grønnstrukturarealer som skal være attraktive for rekreativ bruk. Friområder skal være tilrettelagt/opparbeidet for aktiv lek, fysisk aktivitet, opphold og ferdsel. Områdene kan ha naturlig eller kultivert trevegetasjon og terrengutforming bør i visse tilfeller forsterkes for å tåle stor bruk. I friområdene tillates opparbeidelse av turveier, turstier, belysning, utsiktsplasser, benker og bord. Det kan tillates oppført bygninger som fremmer allmenhetens bruk av friområdene.

§ 4-2.5 Park
Parker skal ha stor grad av opparbeidelse, med krav til høy kvalitet og standard. Parkene skal utformes slik at de fremstår som gode sosiale møteplasser. De skal ha variert utforming av naturlig og kultivert grønnstruktur, og aktiviteter for ulike aldersgrupper av befolkningen. Byromsnormens retningslinjer for parker skal legges til grunn for utformingen.

§ 4-2.6 Overvannstiltak
Arealformålet er aktuelt å bruke for å kunne møte klimaendringer med flom og overvannsproblematikk, og brukes der vegetative overvanntiltak bidrar til å infiltrere, fordrøye og/eller lede overvann til resipient. Formålet overvannstiltak kan utdypes videre i reguleringsplan ut fra type vannhåndtering i form av infiltrasjon, fordrøyning og avledning.

Bruk av «overvannstiltak» er uavhengig av kapasiteten i overvannsnettet. Planlegging av «overvannstiltak» vil måtte skje gjennom en samordning av terrengforming, fallforhold, materialvalg, vannhåndtering, rekreasjon, lek, ferdsel, fora og dyreliv.

Overvannstiltak skal tegnes, beregnes og beskrives av fagkyndig hos forslagsstiller, og må godkjennes av fagansvarlig i kommunen.

§ 4.3 Bestemmelser for konkrete felt innenfor grønnstrukturen

§ 4-3.1 KGS1, Stortorvet.
Kombinerte grøntstrukturformål: Grønnstruktur /park.
Det tillates underjordisk parkeringskjeller under hele feltet. Dagens overflateparkering skal fjernes.

§ 4-3.2 KGS2, Kvartalet mellom Jernbanegata, Nesgata og Fabrikkgata.
Kombinerte grøntstrukturformål: Forretning/*Kontor/*Tjenesteyting/*Bevertning/*Bolig/Park

Kapittel V Forsvaret

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 4

§ 5-1 Krav til kommunedelplan for Kjeller flyplass

Det er krav til kommunedelplanen i § 1-3.2.

§ 5-1.1 Nye veianlegg
Kommunedelplanen skal vise rv. 22 Fetveien mellom Holtveien og Aleksander Kiellands gate. Dette inkluderer feltutvidelse og løsning for kollektivtrasé mellom Kjeller og Lillestrøm sentrum samt tosidig, separert løsning for gående og syklende.

Planen skal følges av en overordnet plan for veinett i planområdet, inkludert kollektivnett og gang- og sykkelveinett.

§ 5-1.2 Overvannshåndtering
Planen skal inneholde løsninger som sikrer bekkeåpninger og åpen håndtering av overvann.

§ 5-1.3 Ny gatestruktur og plassering av byrom
Til kommunedelplanen skal det følge et byromprogram som viser nye byrom (torg, parker og gater). Byromnormen skal legges til grunn for utformingen av disse.

§ 5-1.4 Ny grønnstruktur og grønne forbindelser
Kommunedelplanen skal vise grønnstruktur som et sammenhengende område for kombinert park og idrettsanlegg rundt overvannskanal. Størrelsen på parkområdet skal være minimum 200 daa.

Det skal etableres minimum tre turveiakser, en nord-sør, og to i øst-vest retning over flyplassområdet.

Det skal legges inn grønnstruktur som skal bidra til «den grønne ringen» rundt Lillestrøm by, jf. forslag til byutviklingsplan for Lillestrøm by.

§ 5-2 Miljøopprydning

Tiltakshaver må kartlegge og dokumentere all forurensning på flyplassområdet før behandling av forslag til kommunedelplan.

Tiltakshaver må fjerne eller sørge for tilstrekkelig sikring av all forurenset grunn innenfor felt for bebyggelse og anleggsformål før det kan gis igangsettingstillatelse.

Kapittel VI Landbruks, natur- og friluftsformål

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 5

§ 6-1 Landbruks-, natur- og friluftsformål (LNF)

Informasjon: I områder avsatt til LNF-formål er det kun tillatt med bygge- og anleggstiltak som er nødvendige for landbruk-, natur- og friluftsformål, samt for gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag og stedbunden næring.

Generelle bestemmelser i kapittel 1 og kapittel VIII om hensynssoner gjelder for alle tiltak i LNF-området.

Retningslinje: Ved søknad skal det redegjøres for hvilke friluftslivs- og naturinteresser som finnes i området, og hvordan det er tatt hensyn til disse.

For oversikt over kulturminneinteresser i LNF-områder, sjekk kommunens temakart. Tiltak i LNF-områder skal oversendes regionale kulturminnemyndigheter slik at de kan vurdere om det finnes ukjente automatisk fredete kulturminner som vil bli berørt.

§ 6-1.1 Driftsbygninger

Retningslinjer:
Behov for driftsbygning skal vurderes i samsvar med jordlova.

Ved vurdering av om bruksendringer av landbruksbygg er i samsvar med LNF – formålet skal den til enhver tids gjeldende veileder til plan og bygningsloven legges til grunn.

§ 6-1.2 Kårboliger

Retningslinjer:
Behov for kårbolig vurderes av kommunen. Kårboliger skal oppføres i tilknytning til gårdstunet uten å berøre dyrka jord.

§ 6-1.3 LNF-områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse
Unntak fra byggeforbud gjelder for eksisterende bebygde eiendommer i LNF-området som fremgår av opplisting i vedlegg i) og tilhørende temakart. Det skal ikke bygges på dyrka jord (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite), myr, områder med viktige kartlagte naturtyper og arter og hensynssoner for vannforsyning. Der vedlegg i) viser treff for andre arealkonflikter skal det dokumenteres i søknad om tillatelse til tiltak at hensyn er ivaretatt.

§ 6-1.3.1 LNF-områder med eksisterende spredt boligbebyggelse
På eksisterende boligeiendommer i LNF-område kan det oppføres påbygg, tilbygg og andre mindre tiltak, samt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel. Garasjer og uthus kan oppføres med bruksareal inntil 50 m2 på egen eiendom innenfor 25 meter fra boligens yttervegg. Nye boenheter, herunder sekundærleiligheter, tillates ikke opprettet. Tillatt grad av utnytting for eksisterende boligeiendommer i LNF-område skal ikke overstige 20% BYA, boligens areal skal ikke overstige 400 m2 BRA.

§ 6-1.3.2 LNF-områder med eksisterende spredt fritidsboligbebyggelse
Oppføring av ny eller vesentlig utvidelse av eksisterende fritidsbebyggelse er ikke tillatt. Det kan oppføres tilbygg og/eller anneks med inntil 50 % av økning av opprinnelig bruksareal

(BRA), på egen eiendom innenfor 25 meter fra fritidsboligens yttervegg. Dersom utvidelsen skjer etappevis, skal utvidet areal samlet ikke overskride begrensningene i punktet foran. Grad av utnytting på fritidseiendommen skal ikke overskride 100 m2 BRA og 100 m2 BYA totalt.

§ 6-1.4 LNF-områder der det tillates nye boenheter i spredt boligbebyggelse

Innenfor området Fossum LSB1 kan det tillates inntil 3 nye boenheter i planperioden (12 år). Innenfor området Monsrud LSB2 kan det tillates inntil 3 nye boenheter i planperioden (12 år). Innenfor området Gansdalen LSB3 kan det tillates inntil 12 nye boenheter i planperioden (12 år).

Følgende vilkår gjelder:

6-1.4.1 Terrenget skal ikke være brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1: 3

6-1.4.2 Det skal ikke bygges på dyrket mark eller vel arrondert dyrkbar mark. Det skal avsettes en buffersone på minimum 15 meter mellom ny eiendom og dyrket mark.

6-1.4.3 Nye byggetiltak skal ikke komme i konflikt med naturverdier eller kulturminner. Søknad om fradeling eller boligbygging i LNF-områder som kan berøre kulturminner, må sendes Kulturminnemyndigheten til uttalelse.

6-1.4.4 På gårdstun og i en 100-meters sone rundt det som er gårdstunets naturlige avgrensning er fradeling ikke tillatt.

6-1.4.5 Fradeling er ikke tillatt nærmere eksisterende turveger og kartfestede stier enn 20 m.

6-1.4.6 Når det på en eiendom A er gitt tillatelse til å fradele en boligeiendom B, skal det på den eiendom B foreligge midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på boligen før det kan gis tillatelse til å oppføre ny bolig eller fradele ytterligere en ny boligeiendom fra eiendom A eller B.

6-1.4.7 Innenfor området Enebakkneset LSB4 kan det tillates inntil 12 nye boenheter i planperioden (12 år). Bebyggelse skal plasseres innenfor formål LSB4, men adkomstvei og tomtegrense kan plasseres utenfor på følgende vilkår: Kommuneplanens generelle bestemmelser om byggegrense skal følges. Avstand til dyrka jord skal være minst 20 meter.

Informasjon:
Avkjørsel skal lokaliseres med tilknytting til kommunal vei, eller ved utvidet bruk av eksisterende avkjørsel i samsvar med rammeplanen for avkjørsler.

Avløp må være sikret på lovlig måte gjennom tilknytting til kommunalt ledningsnett eller ved utslippstillatelse for separat avløpsanlegg.

Kapittel VII Bruk og vern av sjø og vassdrag

Bestemmelser til arealformål etter plan- og bygningsloven § 11-7 nr. 6

§ 7-1 Vassdrag
Alle inngrep i selve vassdragene krever reguleringsplan.
Differensiert vassdragsforvaltning følger av § 1-14.6.

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

Kapittel VIII Bestemmelser til hensynssoner

§ 8-1 Faresoner og sikringssoner (pbl § 11-8 a)
§ 8-1.1 Hensynssone – sikring. Vannforsyning, H110_1 og H110_2

I hensynssone for reservevannsforsyning for Dalen vannverk ved Mjøsjøen H110_1 gjelder følgende:

- Det tillates ikke å legge inn vann i fritidsboliger, garasjer og uthus (nye anlegg)
- Ved rehabilitering av avløpsanlegg for eksisterende boliger skal det tas hensyn til reservevannskilden ved valg av ny avløpsløsning.
- Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn, cisterneanlegg eller lignende som gjennom rør eller ledninger er ført innendørs.
- Det er ikke tillatt å slippe ut avløpsvann fra bobiler eller lignende.
- Ved oppføring eller endring av landbruksbebyggelse skal det tas hensyn til reservevannkilden

I hensynssone for drikkevannsforsyning for Dalen vannverk ved Vestre Jarsjø H110_2 skal det ikke utøves aktiviteter eller gjøres tiltak som kan medføre fare for forurensning av drikkevannet. Dette gjelder for eksempel bygge- og anleggsvirksomhet som massemottak/uttak, veganlegg, bakkeplanering, alle typer grøfter og annet gravearbeid som ikke har med vannverkenes anlegg og drift å gjøre er forbudt i hensynsonen. Dette gjelder også lagring og annen aktivitet som kan medføre skadelig avrenning, herunder lagring av drivstoff. Ved skogsdrift skal det tas hensyn til drikkevannskilden.
All aktivitet, der det kan være tvil om forurensningsfare, skal forelegges kommunal drikkevannsmyndighet og vannverkseier før aktivitet kan tillates. For alle tiltak som kan få konsekvenser for drikkevannskvaliteten skal det utarbeides en konsekvensanalyse som belyser om tiltaket har påvirkning på vannmengde og -kvalitet både under utførelse og etter tiltaket er ferdig.

For allmenhetens aktiviteter gjelder følgende for enhver som ferdes eller oppholder seg innenfor 50 meter fra Vestre Jarsjø (pbl § 11-11.6):

- Det er ikke tillatt å sette opp telt, hengekøye, eller på annen måte slå leir.
- Det er ikke tillatt å bade eller på annen måte oppholde seg i vann. Dette gjelder også husdyr.
- Det er ikke tillatt å fiske, pilke, krepse, vade, benytte båt eller andre fremkomstmidler i vann, vaske gjenstander, eller utføre lignende aktiviteter i Vestre Jarsjø og tilførselsesbekk.
- Det er ikke tillatt å slippe ut helseskadelige væsker og stoffer eller avløpsvann.

Tilsvarende restriksjoner mot tiltak og aktiviteter trer i kraft for Mjøsjøen H110_1 ved beredskapstilfeller der vannet skal benyttes som drikkevannskilde.

§ 8-1.2 Hensynssone – sikring. Vanninntak i Glomma, H110_3
Innenfor hensynssone sone H110_3 skal det tas hensyn til drikkevannsinntakene for NRVA ved Hammern/Sørumsand. Dette gjelder særskilt for massemottak, masseuttak, snødeponier og tiltak i områder der det potensielt kan være forurenset grunn. Det gjelder også andre tiltak som kan føre til erosjon og utslipp i anleggsperioden.

Retningslinje:
Plan-, bygge- og konsesjonssaker som kan føre til risiko for forurensning av drikkevann skal forelegges NRVA til uttalelse.
NRVA skal varsles ved akutt forurensing innenfor hensynssonen, eller ved mistanke om potensiell akutt forurensning.
Ved fylkesvei 171 Haldenveien - Bingsfoss bru er veitrafikkulykker en forurensningsrisiko. Det bør skiltes med hensyn til «nedslagsfelt for drikkevann» med alarmtelefonnummer.

§ 8-1.3 Hensynssone – sikring. Jernbanetunell, H130_1
Innenfor sone H 130 (eksisterende tunneltrasé for jernbane) tillates ikke bygge- og anleggstiltak som kan påvirke tunnelen uten at det foreligger tillatelse fra berørt samferdselsmyndighet. Dette gjelder alle tiltak som innebærer betydelige inngrep i grunnen, herunder sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner.

§ 8-1.4 Hensynssone – sikring. Miljøsone/byggegrense langs E6, H130_2
Langs E6 skal det være en miljøsone/byggegrense som vist på plankartet.
Byggeforbudsonen gjelder ikke for næringsformål som er avsatt i kommuneplankartet.
Tilbygg, påbygg, ombygging og gjenoppbygging av boliger og nye garasjer i eksisterende boligområder tillates, men ikke nye boenheter.

§ 8-1.5 Hensynssone – sikring. Sentralrenseanlegg og vannforsyningsanlegg, H190_1 – H190_3
Innenfor H190 skal det tas hensyn til renseanlegg eller vannforsyningsanlegg under bakken. Dette gjelder særskilt ved betydelige inngrep i grunnen, herunder sprengningsarbeider, boring for energibrønner og andre brønner.

Retningslinje: Plan-, bygge- og konsesjonssaker innenfor hensynssonen skal forelegges NRVA til uttalelse.

§ 8 -1.6 Hensynsone – sikring. Vannforsyningsanlegg - drikkevannsbasseng, H190_4 - H190_16
Innenfor hensynssonen tillates ikke plassering av bygg, sprengningsarbeider eller andre tiltak som kan komme i konflikt med hensyn til drikkevannsbassenget.

§ 8 -1.7 Hensynsone – sikring. Vannforsyningsanlegg - hovedledninger, H190_17
Innenfor hensynssonen skal det tas hensyn til renseanlegg eller vannforsyningsanlegg under bakken. Dette gjelder særskilt ved plassering av bygg, sprengningsarbeider, spunting, pæling, boring for energibrønner og andre brønner.

Retningslinje: Plan-, bygge- og konsesjonssaker innenfor hensynssonen skal forelegges NRVA til uttalelse.

§ 8-1.8 Hensynssone – fare. Kvikkleire, H310
Undernummerering av faresoner for kvikkleire samsvarer med NVEs nummerering av de tilsvarende faresonene.

Ved utarbeiding av reguleringsplan og byggesak innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot områdeskred, jf. krav i TEK17 § 7-3 med veiledning. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

§ 8-1.9 Hensynssone – fare for flom i Glomma, Nitelva og Leira sør for Leirsund bru H320_1
Innenfor hensynssonen er det fare for flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde. Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen skal tiltak etter sikkerhetsklasse F1 og F2 plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i henhold til teknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og tilhørende veiledning. NVEs retningslinjer 2/2011 ”Flaum og skredfare i arealplanar” skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

Ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b) d), g), k), l) og m) innenfor hensynssonen må det utarbeides reguleringsplan, dersom området ikke allerede er regulert eller inntatt i kommuneplanbestemmelsene § 2-2.1.

Innenfor hensynssonen skal avløp og vannforsyning ha tilbakeslagsventil.

§ 8-1.10 Hensynssone – fare for flom i Leira nord for Leirsund bru H320_2
Innenfor hensynssonen er det fare for flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde.. Ved utarbeiding av reguleringsplan og søknad om tillatelse til tiltak innenfor hensynssonen skal tiltak etter sikkerhetsklasse F1 og F2 plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i henhold til teknisk forskrift (TEK17) § 7-2 og tilhørende veiledning. NVEs retningslinjer 2/2011 ”Flaum og skredfare i arealplanar” skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

Ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b) d), g), k), l) og m) innenfor hensynssonen må det utarbeides reguleringsplan, dersom området ikke allerede er regulert eller inntatt i kommuneplanbestemmelsene § 2-2.1.

Innenfor hensynssonen skal avløp og vannforsyning ha tilbakeslagsventil.

Retningslinje: Hensynssonen har ikke tatt høyde for nødvendig sikkerhetsmargin/klimapåslag på 20 %. Merk at for tiltak her vil også krav i TEK17 § 7-2 gjelde.

§ 8-1.11 Hensynssone – fare. Flom langs Sagelva, H320_3
Innenfor hensynssonen er det fare for oversvømmelse/flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde. Tiltak etter sikkerhetsklasse F2 200-års flom, jf. TEK17 § 7-2, tillates ikke, uten at disse er beregnet til å tåle belastning fra 200-års flom/tilstrekkelig flomsikring er etablert I større byggeprosjekter skal reguleringsplan avklare løsninger for flomsikring. Flomsikringstiltak, herunder ev. byggeforbud eller forbud mot å øke andel tette flater på tomten, skal avklares i det enkelte tilfelle.

Retningslinje: Hensynssonen har ikke tatt høyde for nødvendig sikkerhetsmargin/klimapåslag på 30 cm. Merk at for tiltak her vil også krav i TEK17 § 7-2 gjelde.

§ 8-1.12 Hensynssone – fare. Flom i bekker med årssikker vannføring, H320_4
Innenfor hensynssonen er det fare for oversvømmelse/flom. Sonen er beregnet ut fra 200 års flomhøyde, og TEK17 § 7-2 gjelder. Det er ikke tillatt å gjennomføre tiltak som hindrer nødvendig avrenning til vassdraget. Nye bygninger tillates ikke oppført.

Ved tiltak på ledningsnettet langs strekninger i hensynssonene for bekker med årssikker vannføring, hvor det tidligere er gjennomført bekkelukkinger, skal det velges løsninger som sikrer framtidige åpne vannveier.

Retningslinje: Hensynssonen har ikke tatt høyde for nødvendig sikkerhetsmargin/klimapåslag på 30 cm. Merk at for tiltak her vil også krav i TEK17 § 7-2 gjelde.

§ 8-1.13 Hensynssone – fare. Ammunisjonslageret Dumpa, H350_1
Det tillates ikke etablert boliger, større kontorer, forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager eller handlesentre innenfor hensynssonen.

§ 8-1.14 Hensynssone – fare. Industri på Nesa sør, H350_2
Det tillates ikke etablert større kontorer, forsamlingslokaler, sykehus, skoler, barnehager eller handlesentre innenfor hensynssonen. Før det eventuelt reguleres nye boliger i den delen av hensynssonen som er satt av til kombinerte formål, skal det foreligge vurderinger som slår fast at risikoen for helseskader ved utslipp fra Dynea er akseptabelt lav. Reguleringsplaner for boliger innenfor dette området må sikre gode evakueringsmuligheter og vurdere ulike tiltak for å redusere faren for skader ved slike utslipp.

Retningslinje: Dynea næringspark sin vurdering av sikkerhet/risiko skal vektlegges ved vurdering av nye etableringer i innenfor hensynssonen.

§ 8-1.15 Hensynssone – fare. Industri i Ekornesveien, H350_3
Det er ikke tillatt med oppføring av nye boenheter innenfor angitt hensynssone i plankart.

§ 8-1.16 Hensynssone – fare. Høyspenningsanlegg, H370_1 – H370_4
Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspennings kraftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m.).

Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

Retningslinje:Ved valg av bygningsmessige løsninger nær hensynsonen skal det tas hensyn til at høyspenningsanleggene kan begrense brannvesenets innsatsmuligheter ved bruk av høydemateriell.
Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensynstas ved tiltak.
Høyspenningsanlegget kan generere eletromagnetiske felt utover hensynssonen.
Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte eller om andre elektriske installasjoner.

§ 8-1.17 Hensynssone – fare. Atomreaktor på Kjeller, H390_1
Det er ikke tillatt å etablere nye boenheter, skoler eller barnehager eller opprette eiendommer til disse formålene innenfor sonen. I reguleringsplan kan det åpnes for fradeling som har til hensikt å tilrettelegge for dekommisjonering av anlegget. Det er ikke tillatt å hensette objekter innenfor sonen slik at disse kan blokkere atomanleggets rømningsveier.

§ 8-1.18 Hensynssone – fare. Restriksjonsområde for nedlagt avfallsdeponi, H390_2
Innenfor området tillates ikke etablering av teknisk infrastruktur i form av vann-, avløps- og fjernvarmeledninger eller el- og telekabler. Etablering av infrastruktur for håndtering av overvann/sigevann og deponigass er tillatt.

Innenfor sonen kan det i områder som i kommuneplankartet er satt av til næringsvirksomhet, kombinerte formål eller bolig ikke gjennomføres tiltak etter plan- og bygningslovens § 20-1, med unntak av de som eksplisitt er nevnt over.

§ 8-2 Soner med særlig angitt hensyn (pbl § 11-8 c)

§ 8-2.1 Hensynssoner med særlig hensyn til friluftsliv, H530_1 – H530_21
Retningslinjer: innenfor områder angitt som hensynssone friluftsliv er det viktige natur-, opplevelses- og nærmiljøverdier, og området skal derfor sikres og tilrettelegges som et lett tilgjengelig frilufts- og nærmiljøområde. Det skal ikke tillates tiltak som er til hinder for allmenn ferdsel etter allemannsretten eller bruk som rekreasjonsområde, og skjøtselen må ha som mål å opprettholde kulturlandskapet med naturlig vegetasjon og fauna. Bruken skal hensynta dyrehold og beitedyr i de deler av området hvor dette er aktuelt.

§ 8-2.2 Hensynssone med særlig hensyn til grønnstruktur, H540_1
Retningslinjer: ved detaljregulering innenfor hensynssonen H540_1 skal det søkes etablert en sammenhengende grønnstrukturforbindelse fra øst til vest gjennom området, som skal inngå som del av et framtidig grøntbelte rundt Lillestrøm.

§ 8-2.3 Hensynsoner med særlige hensyn til naturmiljø; raviner, H560_1 – H560_121
Retningslinjer: Innenfor hensynssonen er det raviner i marin leire. Dette er en trua naturtype med geologisk verdi, og med betydning for biologisk mangfold og klimatilpasning. Oppføring av bygninger og anlegg eller vesentlige terrenginngrep er ikke tillatt innenfor byggegrensen til ravinen jf. § 1- 6.3 byggegrense mot raviner. Se også § 1-15.1 og § 1-15.2.

Ved utgraving, oppfylling, steinsetting, etablering av vei, gang-sykkelvei, eller hogst i en ravine, skal det kunne dokumenteres at eiendommens miljøverdier er kjent og hvordan disse blir ivaretatt.

§ 8-2.4 Hensynssoner med særlig hensyn til kulturmiljø: H570_1 – H570_59
Retningslinjer: innenfor området angitt som hensynssone bevaring av kulturmiljø, må det tas særlig hensyn til bevaring av kulturhistoriske spor som anlegg/installasjoner, bygningsmiljø og kulturlandskap. Ved behandling av plan- og byggesaker eller andre tiltak skal hensyn til kulturmiljø vektlegges.

Tiltak i hensynssonen skal sendes regional og lokal kulturminnemyndighet for uttalelse.
Det skal ikke tillates rivning av bebyggelse eller gis tillatelse til større bygge- og anleggstiltak før de kulturhistoriske verdiene er nærmere kartlagt og sikret.

H570_1: området innenfor hensynssonen er et kulturmiljø av nasjonal interesse, registrert i Riksantikvarens NB-register. Innenfor området skal det vises særlige hensyn i forbindelse med videre forvaltning og utvikling, slik at de kulturhistoriske verdiene ikke svekkes eller forsvinner. Tiltak i hensynssonen skal sendes regional og lokal kulturminnemyndighet for uttalelse.

H570_2 - H570_4:
Områdene er valgt ut som kulturhistorisk landskap av nasjonal interesse (KULA). De skal forvaltes slik at landskapets karakter som beskrevet i rapporten Kulturhistoriske landskap av nasjonal interesse i Akershus, opprettholdes og styrkes. Tiltak i sonen skal sendes regional og lokal kulturminnemyndighet for uttalelse.

§ 8-3 Hensynssoner som er båndlagt (pbl § 11-8, 3.ledd. bokstav d)

§ 8-3.1 Områder båndlagt etter plan- og bygningsloven, H710_1 – H710_4, samt ved Asakskredet

Områdene H710_1 – H710_4 er regulert til bevaring/båndlagt i reguleringsplan.

Innenfor båndleggingssone H710_5 for byggeforbud ved Asakskredet er det byggeforbud etter PBL § 28-1. Tiltak som kan påvirke stabiliteten i området kan ikke iverksettes før søknad som dokumenterer sikkerheten er godkjent og byggeforbudet er opphevet.

§ 8-3.2 Områder båndlagt etter lov om naturvern, H720_1 – H720_11
Områdene er vernet i medhold av lov om naturvern. Vernevedtak og ev. forvaltningsplan for det enkelte området gjelder.

Følgende områder er båndlagt etter vedtak i medhold av lov om naturvern:

- Hensynssone H720_1 Breimosen Naturreservat
- Hensynssone H720_2 Sørumsneset Naturreservat
- Hensynssone H720_3 Jølsen Naturreservat
- Hensynssone H720_4 Råsok Naturreservat
- Hensynssone H720_5 Kongsrudtjern Naturreservat
- Hensynssone H720_6 Nordre Øyeren Naturreservat
- Hensynsone H720_7 Mjøsjødalen naturreservat
- Hensynsone H720_8 Flaen naturreservat
- Hensynsone H720_9 Holmen naturreservat
- Hensynsone H720_10 Stilla og Brauterstilla naturreservat
- Hensynsone H720_11 Høgmåsan naturreservat

§ 8-3.3 Områder båndlagt etter lov om kulturminner, H730_1 – H730_20
Automatisk fredete kulturminner
Arealet er båndlagt etter kulturminneloven. Det er ikke tillatt å sette i gang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme de automatisk fredete kulturminnene eller framkalle fare for at dette kan skje.

Fredete bygninger og anlegg
Tiltak på fredete bygninger og anlegg, utover vanlig vedlikehold, er ikke tillatt uten dispensasjon fra kulturminneloven. Eventuell søknad om tillatelse til inngrep i et fredet kulturminne sendes rette kulturminnemyndighet i god tid før arbeidet er planlagt utført. Alt vedlikehold må skje med tradisjonelle materialer og metoder, og større vedlikeholdsarbeider bør også meldes fra om. Alle tiltak som kommer i direkte berøring med eller ligger i nærheten av kulturminne eller kulturmiljø fredet etter kulturminneloven skal sendes kulturminneforvaltningen til uttalelse.

Informasjon: Sørum, Frogner gamle og Skedsmo middelalderkirker og middelalderkirkegårder er automatisk fredete. Innenfor middelalderkirkegård er gravlegging kun tillatt i gravfelt som har vært i kontinuerlig bruk etter 1945.

§ 8-3.4 Områder båndlagt etter lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner, H735_1 – H735_2
Innenfor sonen gjelder «Lov om naturområder i Oslo og nærliggende kommuner» (Markaloven)

§ 8-3.5 Områder båndlagt etter energiloven, H740_1 – H740_2
Det er ikke tillatt med ny bebyggelse innenfor hensynssonen. Alt anleggsarbeid og alle tiltak i terrenget innenfor hensynssonen skal på forhånd avklares med ledningseier.

Retningslinje: Det er varslingsplikt for sprengningsarbeid øvrig anleggsarbeid og skogsarbeid nærmere enn 30 m. målt horisontalt fra nærmeste strømførende linje. Se informasjon på https://www.statnett.no/om-statnett/vare-anlegg-i-drift/arbeid-nar-hoyspentanlegg/ og publikasjonen «Anleggsmaskiner og elektriske anlegg».

§ 8-4 Hensynssoner for felles planlegging (pbl. § 11-8, bokstav e)

§ 8-4.1 Sone med krav om felles planlegging H810_1 - H810_4
I hensynssonene H810_1 i Lillestrøm by, og H810_2 på Strømmen som omfatter framtidig sentrumsformål, SF38, SF39 og SF42, skal samarbeides om kvartalsvis felles planlegging. I områder som naturlig henger sammen, eller som har behov for felles infrastruktur, kan kommunen kreve at samarbeidsområdet utvides til å omfatte flere kvartal. Det samme gjelder H810_3 på Hvam, og H810_4 som er område SF47 og SF48 på Strømmen

Kommunen kan etter en vurdering, tillate at enkeltgrunneiere fremmer forslag til reguleringsplan for et helt kvartal, når det kan dokumenteres seriøse forsøk på å få til et samarbeid om felles planlegging, i tråd med kommunens målsettinger for sentrumsutvikling.

Kapittel IX Bestemmelser til bestemmelsesområder

§ 9-1 Bestemmelsesområder for miljøkvalitet, estetikk, natur, landskap og grønnstruktur (pbl § 11-9.6)

§ 9-1.1 Bestemmelsesområder for boligfelt med særlige hensyn i Lillestrøm by #6_1 til #6_21
Innenfor disse områdene skal alle nye tiltak bidra til å videreføre eksisterende bebyggelsesstruktur. Med bebyggelsesstruktur menes her hvordan bygningene er plassert på eiendommen i forhold til vei eller gate.

Gesimshøyde skal ikke overskride 6 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. I områder der det må tas hensyn til flom jf. § 1-20, skal nødvendig heving av gulvnivå kunne legges til ved beregning av gesimshøyde.

For eneboliger og tomannsboliger skal garasje være frittstående, innvendige biloppstillingsplasser skal ikke være en del av husets 1.etasje/underetasje. For boliger i konsentrert småhusbebyggelse skal garasjer være i fellesanlegg.

I område # 6_2 og # 6_ 6 skal boligene ha flatt tak eller pulttak.
I øvrige områder skal boligene ha saltak eller valmtak.

I område # 6_9 (kun i Odalsgata) og # 6_ 20 kan bygningene ha mur/pusset mur som hovedmateriale i fasaden.

I område # 6_4 og # 6_ 6 kan bygningene ha platekledning som hovedmateriale i fasaden, i tillegg til tre.

I øvrige områder skal bygningene ha tre som hovedmateriale i fasaden.

§ 9-1.2 Bestemmelsesområder for stille områder #6_22 til #6_29.
Områdene omfatter kirkegårder og viktige tettstedsnære friluftslivsområder som er lite påvirket av støy. Ny og vesentlig utvidelse av støyende virksomhet i henhold til de statlige retningslinjer for støy i arealplanleggingen, skal søkes lokalisert og utformet slik at støypåvirkningen i stille områder forblir uendret eller dempes. Kollektiv-, gang- og sykkel-

eller trafikksikkerhetstiltak som ikke endrer støyforholdene vesentlig i stille soner vil kunne gjennomføres uten samtidig utbedring av støyforholdene.

Kapittel X Vedlegg

a) Byromsnorm for sentrumsområder
b) Temakart - Indre sone og ytre sone
c) Temakart - Parkeringsbestemmelsessoner
d) Temakart - Støybestemmelsessoner
e) Holdningsklasser for avkjørsler
f) Konsesjonsområde for fjernvarme
g) Restriksjonsområde ved Kjeller flyplass
h) Geoteknisk rapport med presiseringer fra kommunen
i) Oversikt over eksisterende bolig- og fritidseiendommer i LNF-spredt bebyggelse (ikke vedlagt ennå, må på høring)
j) Oversiktsliste over bygninger med høy kulturminneverdi (VK1)

Kartvedlegg b), c), d), e) og f) finnes som temakart under kartlag *Temadata fra kommuneplan* på kommunens kartportal. På kartportalen vises den nøyaktige avgrensningen av sonene.

Lillestrøm kommune

Kommunedelplan

81/2482/0/0

Tegnforklaring:

Kartprojeksjon:
UTM Sone 32 N
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:1 000
Papirstørrelse: A4
Produsert: 04.12.2025

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.

09.12.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Matrikkel: 3205-81/2482/0 Andel 1301, H0301

Adresse: Dampsagveien 7, 2004 Lillestrøm

Dato siste feiing
15.09.2015

Dato siste tilsyn
15.05.2008

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.

DOK-analyse for eiendom 3205-81/2482

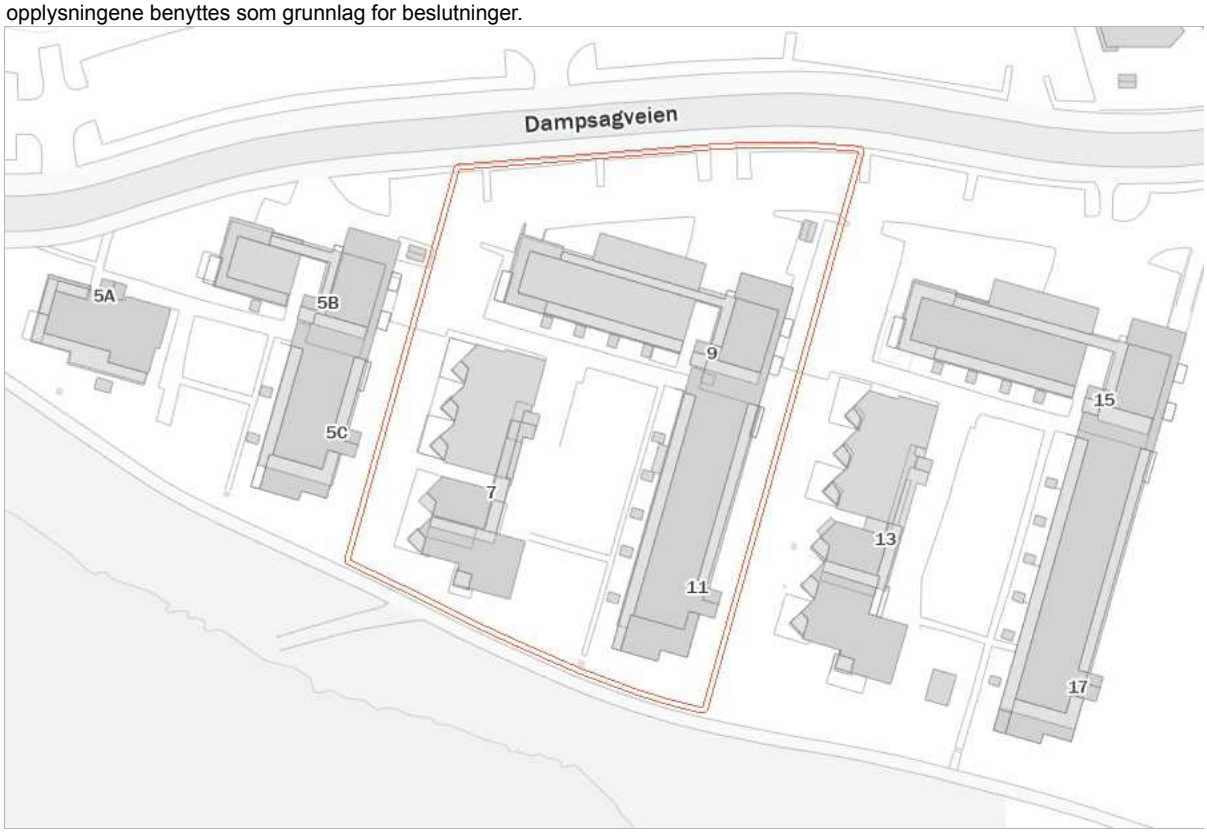
Dato for analyse	04.12.2025 kl.16:23	Buffer (meter)	1
Spurte datasett	68	Ikke sjekkede datasett	0
Berørte datasett	27	Ikke berørte datasett	41
Kommunens valgte	96	Utelatte datasett	28

'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	03.12.2025	04.12.2025
Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt	Kartverket	03.12.2025	04.12.2025
Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Forurenset grunn	Miljødirektoratet		24.11.2025
Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Støykartlegging veg etter T-1442	Statens vegvesen	23.10.2025	27.10.2025
Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett	Bane NOR SF	12.03.2025	17.03.2025
Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte	Miljødirektoratet		24.11.2025
Geologi: Løsmasser	Norges geologiske undersøkelse		24.11.2025
Geologi: Marin grense	Norges geologiske undersøkelse		24.11.2025
Geologi: Mulighet for marin leire	Norges geologiske undersøkelse		24.11.2025
Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)	Norges geologiske undersøkelse		24.11.2025
Geologi: Radon aktsomhet	Norges geologiske undersøkelse		24.11.2025
Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Landbruk: Arealressurskart - AR50 - Arealtyper	Norsk institutt for bioøkonomi		05.11.2025
Landbruk: FKB-AR5	Geovekst	03.12.2025	04.12.2025
Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap	Artsdatabanken	27.11.2025	28.11.2025
Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse	Miljødirektoratet		10.11.2025
Plan: Differensierte støykrav i Kommuneplanen 2023-2035, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Plan: Temadata til Kommuneplanen 2023-2035, Indre- og Ytre soner, Lillestrøm kommune - Lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred	Norges vassdrags- og energidirektorat	10.11.2025	17.11.2025
Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder	Norges vassdrags- og energidirektorat	30.06.2025	07.07.2025
Samfunnssikkerhet: Flomsoner	Norges vassdrags- og energidirektorat	03.12.2025	24.11.2025
Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data	Lillestrøm kommune		28.11.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Basis geodata: FKB-Vann		Geovekst	03.12.2025	04.12.2025
Befolkning: Barnetråkk - aggregert		Universitetet i Bergen		15.02.2025
Befolkning: Tilgjengelighet		Kartverket	04.12.2025	24.11.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Energi: Byggeforbudssoner kraftledninger		Statnett	07.03.2025	02.04.2025
Energi: Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd		Norges vassdrags- og energidirektorat	04.12.2025	24.11.2025
Forurensning: Spesialavfall i tidligere Skedsmo kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Forurensning: Støysoner for skytebaner i Lillestrøm kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Friluftsliv: Friluftslivsområder - statlig sikra		Miljødirektoratet		24.11.2025
Friluftsliv: Turrutebasen		Kartverket	03.12.2025	24.11.2025
Geologi: Geologisk arv		Norges geologiske undersøkelse		24.11.2025
Geologi: Grunnvannsborehull		Norges geologiske undersøkelse		24.11.2025
Geologi: Grus og pukk		Norges geologiske undersøkelse		24.11.2025
Geologi: Mineralressurser: industrimineral, naturstein og metaller		Norges geologiske undersøkelse		24.11.2025
Kulturminner: Kulturminneplan for tidligere Sørum kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Freda bygninger		Riksantikvaren	27.11.2025	24.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Kulturmiljøer		Riksantikvaren	27.11.2025	24.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner		Riksantikvaren	26.11.2025	24.11.2025
Kulturminner: Kulturminner - SEFRAK-bygninger		Riksantikvaren	01.11.2025	03.11.2025
Kulturminner: Kulturminneregistrering og verdivurdering i tidligere Fet Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Landbruk: Dyrkbar jord		Norsk institutt for bioøkonomi	12.09.2025	26.09.2025
Landbruk: Jordkvalitet		Norsk institutt for bioøkonomi		28.11.2024
Natur: Naturtyper - Elvedelta		Miljødirektoratet		24.11.2025
Natur: Naturtyper - utvalgte		Miljødirektoratet		27.11.2025
Natur: Naturtyper - verdsatte		Miljødirektoratet		27.11.2025
Natur: Naturtyper på land (NiN)		Miljødirektoratet		28.11.2025
Natur: Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)		Miljødirektoratet		28.11.2025
Natur: Naturvernområder		Miljødirektoratet		28.11.2025
Natur: Naturvernområder - Foreslåtte		Miljødirektoratet		28.11.2025
Natur: Ramsarområder		Miljødirektoratet		28.11.2025
Natur: Vannforekomster		Miljødirektoratet		24.11.2025
Natur: Verneplan for vassdrag		Norges vassdrags- og energidirektorat	01.12.2025	02.11.2025
Plan: Markagrensen		Klima- og miljødepartementet	02.12.2025	02.11.2025
Samferdsel: Trafikkmengde		Statens vegvesen	01.12.2025	27.11.2025
Samferdsel: Trafikkulykker		Statens vegvesen	21.10.2025	27.11.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for jord- og flomskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	15.11.2025	17.11.2025
Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for snøskred		Norges vassdrags- og energidirektorat	05.11.2025	17.02.2025

Ikke berørte datasett

Navn	Avstand	Kilde	Oppdatert	Nedlastet
Samfunnssikkerhet: Dreneringslinjer i Lillestrøm Kommune - lokale data		Lillestrøm kommune		28.11.2025
Samfunnssikkerhet: Kvikkleire		Norges vassdrags- og energidirektorat	04.12.2025	24.11.2025
Samfunnssikkerhet: Skredfaresoner		Norges vassdrags- og energidirektorat	03.12.2025	24.11.2025
Samfunnssikkerhet: Skredhendelser		Norges vassdrags- og energidirektorat	03.12.2025	24.11.2025
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	03.12.2025
Antall treff	3	Nedlastet	04.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.12.2025



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
92142780	Dampsagveien 9
92142780	Dampsagveien 11
92142780	Dampsagveien 7

Eiendom: Matrikkelen - Bygningspunkt

Kilde	Kartverket	Oppdatert	03.12.2025
Antall treff	2	Nedlastet	04.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.12.2025



Beskrivelse

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

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

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

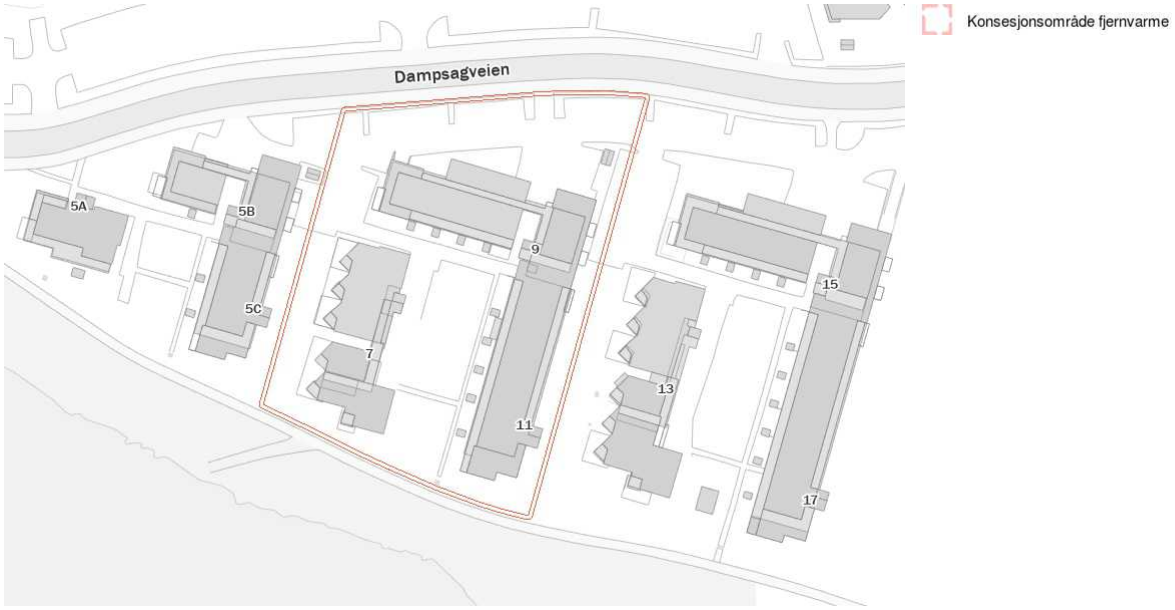
...

Punkter

TYPE	NR
Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	19351831
Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer	19351866

Energi: Konsesjonsområde fjernvarme Lillestrøm kommune - lokale data

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



Beskrivelse

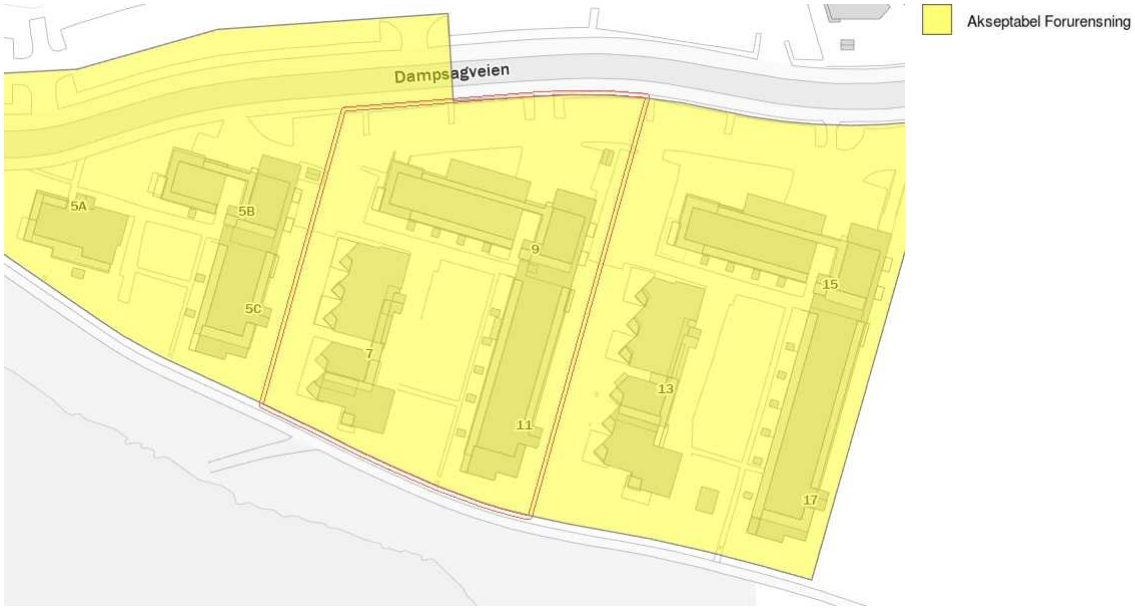
Datasettet viser hvilke områder som omfattes av konsesjon for fjernvarme i Lillestrøm kommune.
Foreligger for nedlasting som Shape, Esri filgeodatabase og SOSI i UTM sone 32.

...

INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Multiconsult	10/01/2021

Forurensning: Forurenset grunn

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.11.2025



Beskrivelse

Datasettet omfatter eiendommer med forurenset grunn samt kommunale og private-/ industrideponier. Datasettet er fremskaffet ved kartlegging av lokaliteter med forurenset grunn og/eller med mistanke om forurenset grunn og ved innrapporteringer gjort i forbindelse med bygge- og gravesaker, pålegg om undersøkelser etter tiltak eller på eget initiativ.

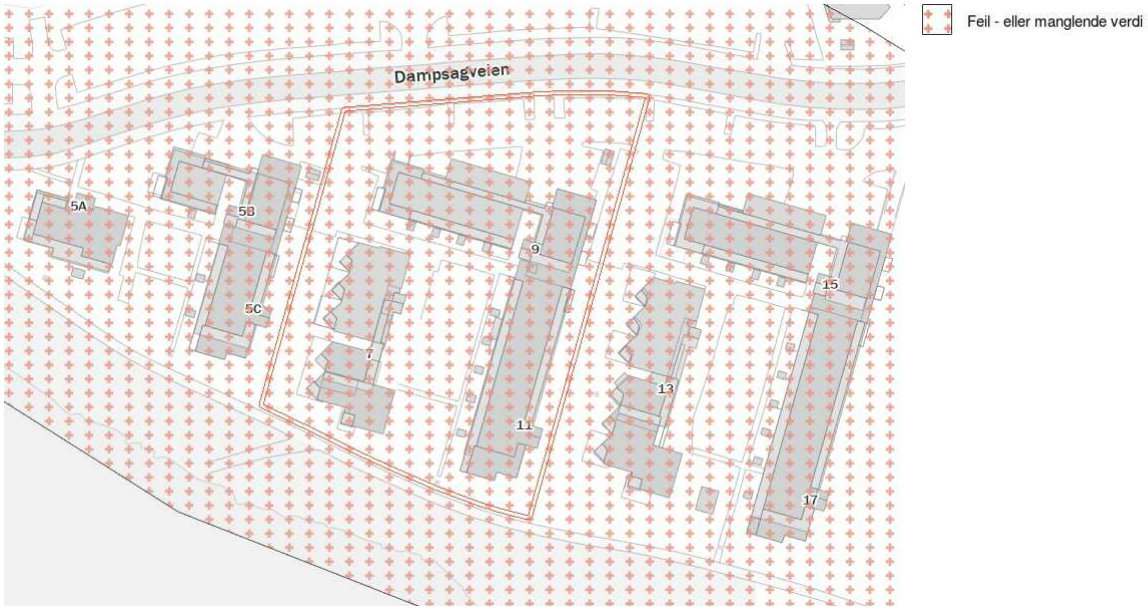
...

Flater

PÅVIRKNINGSGRAD	LOKALITETTYPE
akseptabelForurensning	forurensetGrunn

Forurensning: Forurenset grunn i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

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



Beskrivelse

Datasettet inneholder antatt utstrekning for kjent grunnforurensning i Lillestrøm kommune. Dataene har ulikt opphav, og det må tas høyde for ukjent/dårlig nøyaktighet på avgrensningen av flatene. Datasettet dekker ikke hele kommunen.

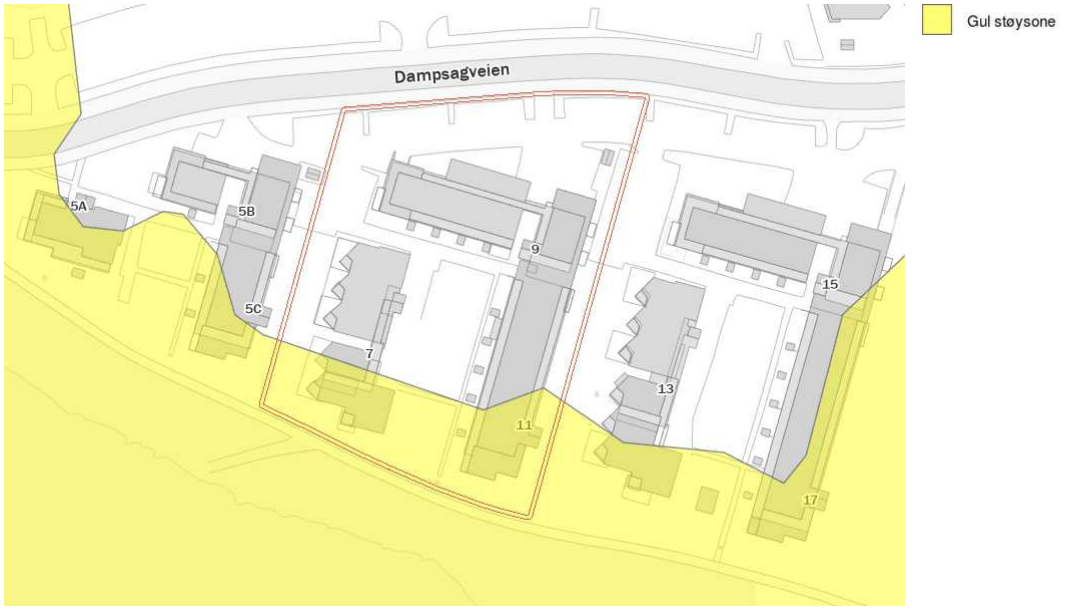
Ved bruk i planlegging må datasettet anses som et supplement til nasjonale grunnforurensningsdata.

...

INFORMASJON	OPPHAV	TYPE_FORURENSNING	DATAFANGSTDATO
-	Rapport/Lokalkunnskap	-	-

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	24.11.2025



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.

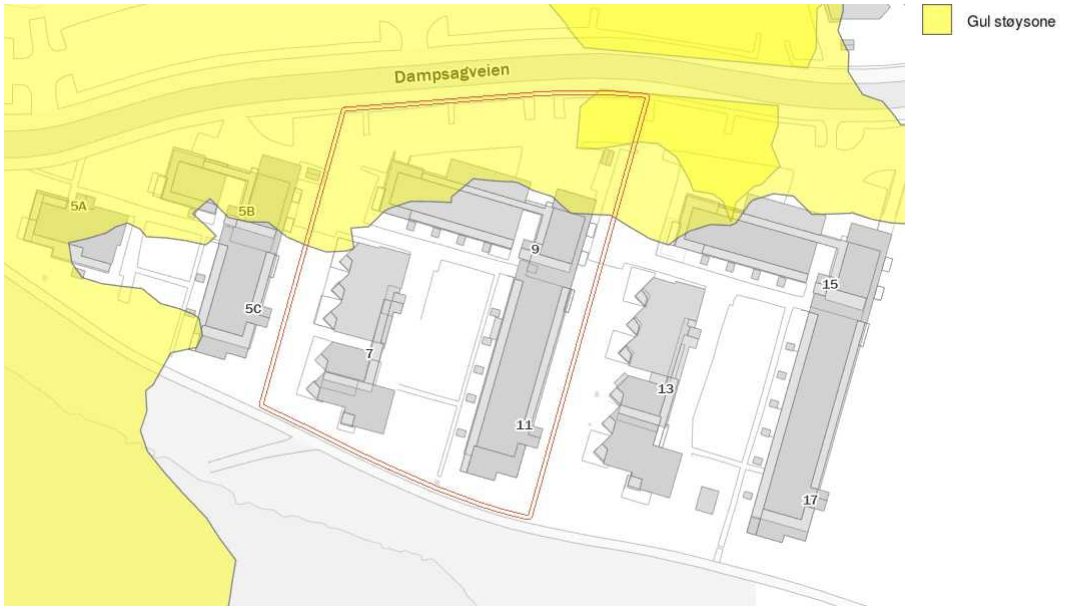
...

Flater

KILDE	KATEGORI
Road	Yellow zone

Forurensning: Støysoner for Bane NORs jernbanenett

Kilde	Bane NOR SF	Oppdatert	12.03.2025
Antall treff	2	Nedlastet	17.03.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.11.2025



Beskrivelse

Datasettet inneheld støysonekart for Bane NORs jernbanenett utarbeidd i samsvar med "Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)". Støysonekarta viser berekna raud (Lden>68 dB) og gul (Lden>58dB) støysone.

...

Flater

STOYKILDE	STOYSONEKATEGORI	Antall
Rail transportation	Yellow zone	2

Forurensning: Strategisk støykartlegging Lillestrøm kommune - Lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	8	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.11.2025



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.

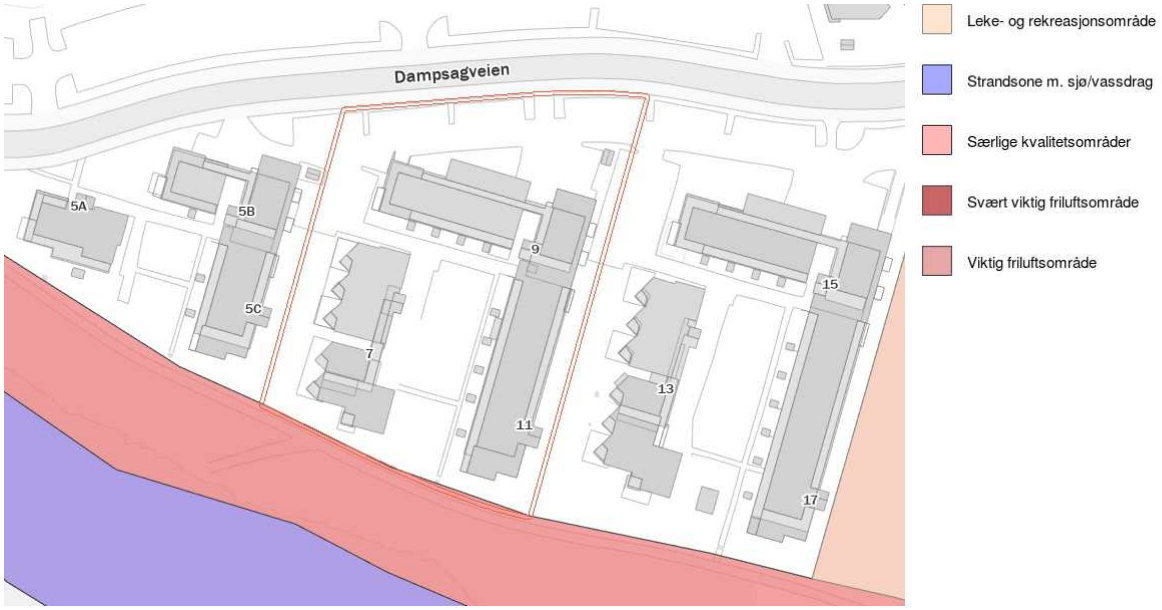
Kartleggingen er utført av Oslo kommune, Bymiljøetaten, Natur og forurensning

...

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

Friluftsliv: Friluftslivsområder - kartlagte

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	24.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.11.2025



Beskrivelse

Datasettet viser områder som er kartlagt og verdsatt etter metodikken i Miljødirektoratets Veileder M98-2013 (Tidligere DN håndbok 25 – 2004 Kartlegging og verdsetting av friluftslivsområder). Formålet med datasettet er å gi en oversikt over områder som er viktige for allmennhetens friluftsliv, og at det skal være lett å redegjøre for hvilke vurderinger og kriterier som er lagt til grunn for arbeidet og det ferdige produktet.

...

Flater

TYPE	VERDI	DATAEIER	Antall
særligKvalitetsområde	sværtViktigFriluftslivsområde	Lillestrøm kommune	2

Geologi: Løsmasser

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	24.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.11.2025



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.	Antall
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene	2

Geologi: Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	1	Nedlastet	24.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.11.2025



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	2	Nedlastet	24.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.11.2025



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	Antall
Fyllmasse (antropogent materiale)	Områder der det ofte kan finnes marin leire	-	2

Geologi: Nasjonal database for grunnundersøkelser (NADAG)

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	24.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.11.2025



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.

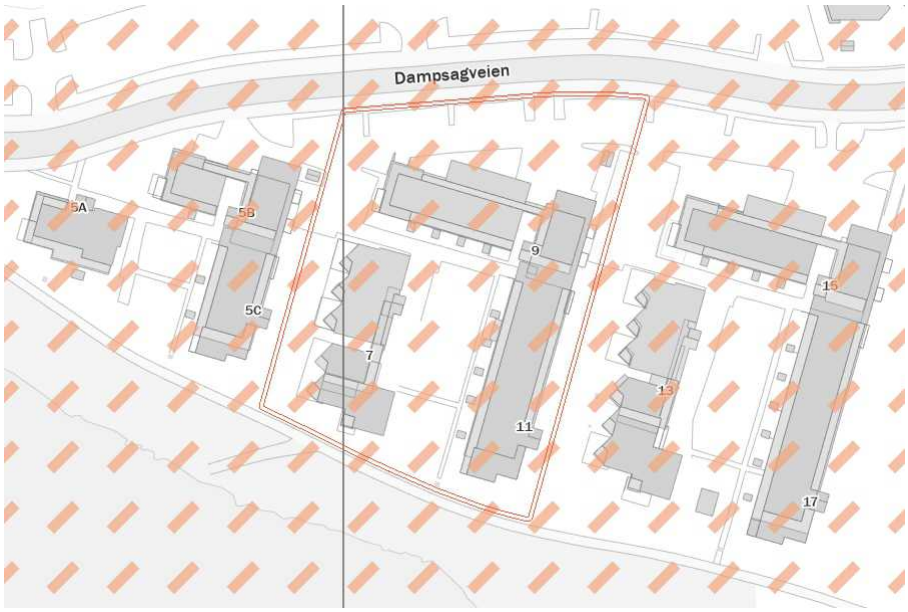
...

Flater

PROSJEKTNR	PROSJEKTNAVN	EKSTERNID
10261643	10261643-PA1 til RA2	73547501-a27d-4fe2-b146-29669ac38cbd
2010279	Norge, Kvikkleiresoner	2e090bd8-77b9-479f-b22e-7b964841c300

Geologi: Radon aktsomhet

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	24.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.11.2025



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.

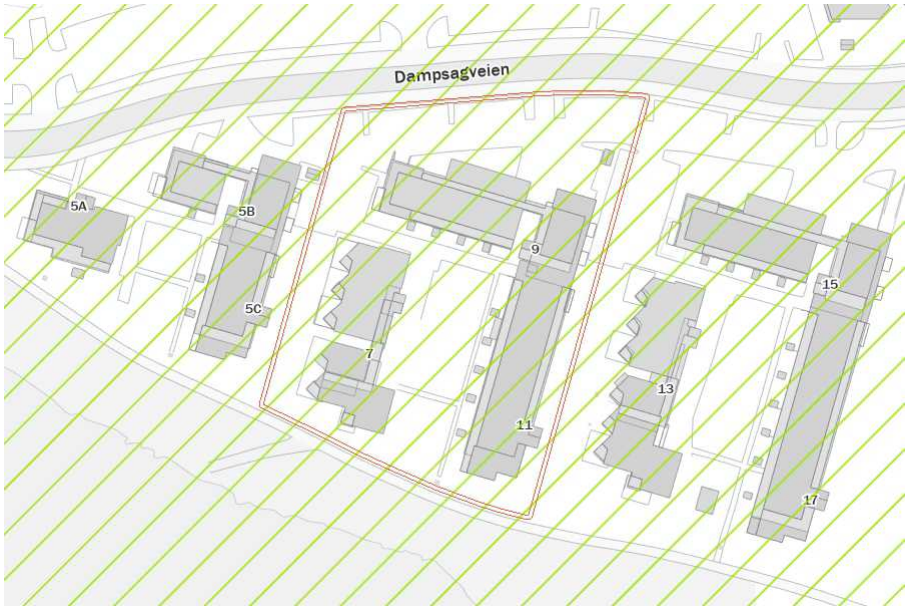
...

Flater

NAVN	Antall
Moderat til lav aktsomhet	2

Kulturminner: Kulturminner i tidligere Skedsmo kommune - lokale data

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



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

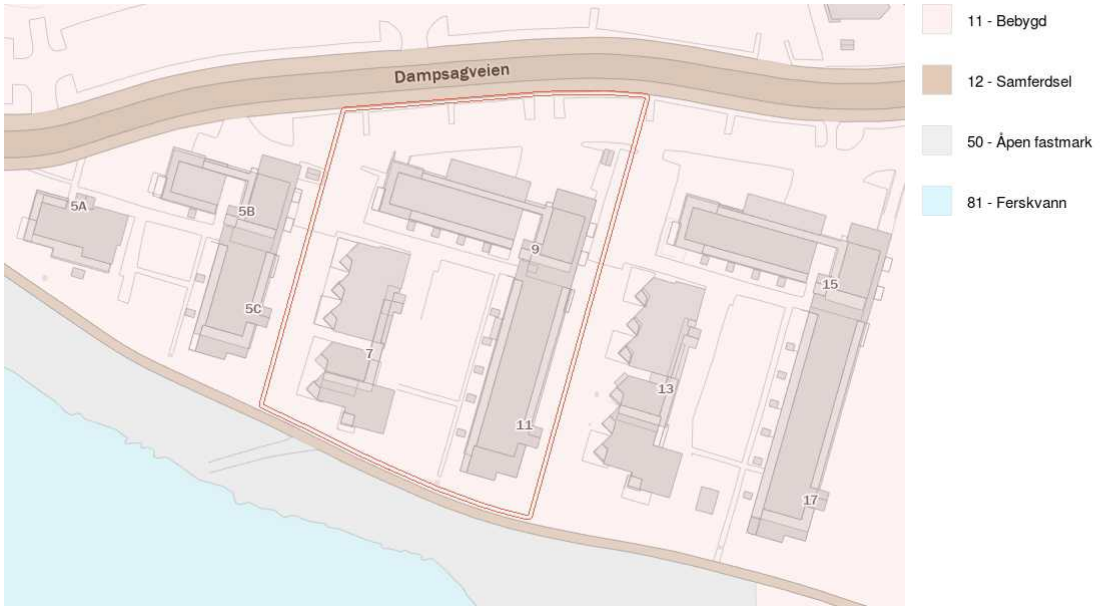
...

Flater

AREALTYPE	JORDBRUK	SKOGBONITET	TRESLAG	VEGETASJONSDEKKE
10	98	98	98	98

Landbruk: FKB-AR5

Kilde	Geovekst	Oppdatert	03.12.2025
Antall treff	2	Nedlastet	04.12.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	04.12.2025



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
Samferdsel	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant
Bebygd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Landskap: Naturtyper i Norge - Landskap

Kilde	Artsdatabanken	Oppdatert	27.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.11.2025



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.

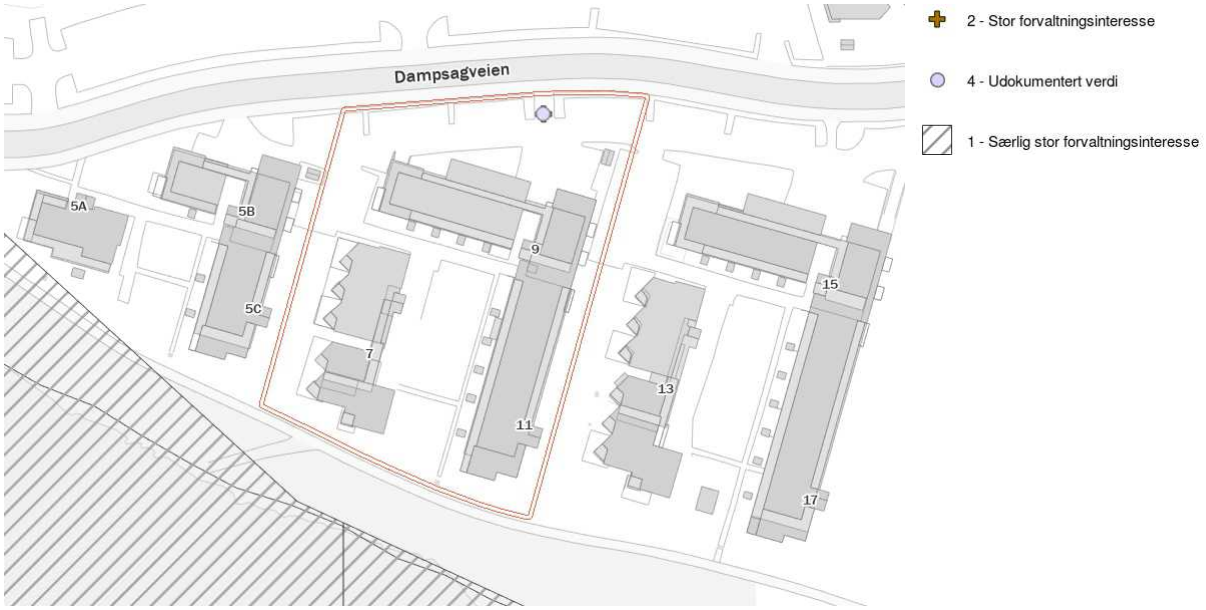
...

Flater

GRUNNTYPENAVN
Innlandsslettelandskap under skoggrensen med tett bebyggelse og jordbruksdominans

Natur: Arter av nasjonal forvaltningsinteresse

Kilde	Miljødirektoratet	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	10.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	29.11.2025



Beskrivelse

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse er et forvaltningsrettet datasett som distribueres av Miljødirektoratet, der datafangsten helt og fullt er basert på dataflyten for artsdata som er etablert av Artsdatabanken. Artsdatabanken har siden etableringen i 2005 etablert dataflyt med relevante institusjoner og relevante databaser. Eierskapet til data er avklart og ligger hos originalverten.

Arter av nasjonal forvaltningsinteresse består både av arter som trenger beskyttelse og arter som er skadelige (fremmede). Alle relevante artsgrupper er omfattet. Beslutning om hvilke arter som inngår er i all hovedsak tatt i henhold til ulike relevante statuser som arter kan befinne seg i. Trua arter, ansvarsarter og freda arter er eksempler på slike statuser, som i datasettet er definert som utvalgskriterier.

I tillegg til at det er besluttet hvilke arter som skal inngå, er det besluttet to kvalitetsparametere som må være utfylt eller som må fylle noen minstekrav; geografisk presisjon og funksjon (aktivitet). Disse kravene varierer mellom ulike artsgrupper.

Kartlagte forekomster av sensitive funksjonsområder for gitte arter, dvs. forekomster som det ikke skal være allmenn tilgang til detaljert informasjon om, er ikke inkludert i dette datasettet.

...

Punkter

NAVN	ANTALL_OBSERVASJONER	FORSTEFUNNDATO	SISTEFUNNDATO	FORVALTNINGSKATEGORI
gråspurv	1	01/01/2023	01/01/2023	2

Punkter

gråtrost	1	01/25/2025	01/25/2025	4

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

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.11.2025



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

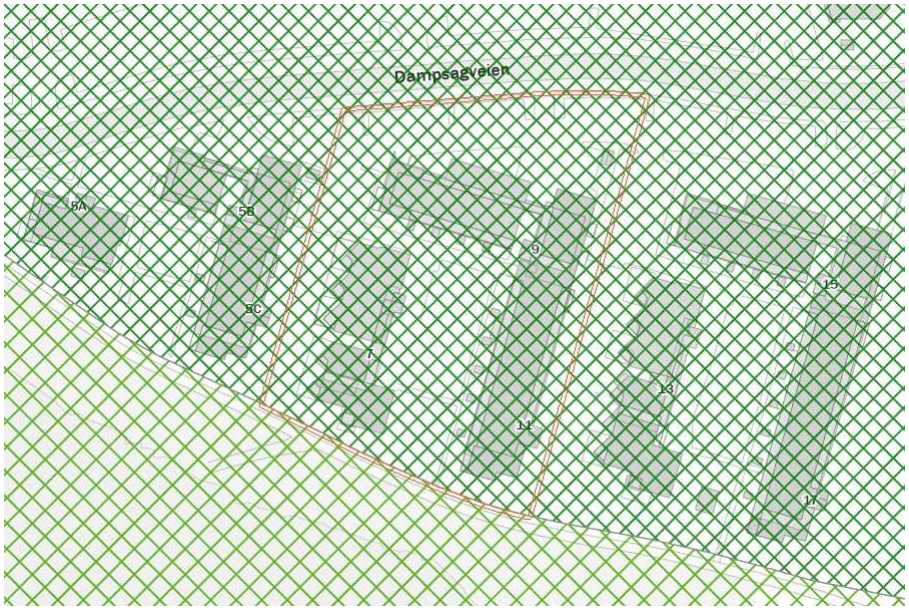
...

BESKRIVELSE
Støykrav til sone 2 øvrige sentrale utbyggingsområder

-

Plan: Krav til parkeringsdekning i Lillestrøm kommune - lokale data

Kilde	Lillestrøm kommune	Oppdatert	
Antall treff	2	Nedlastet	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.11.2025



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

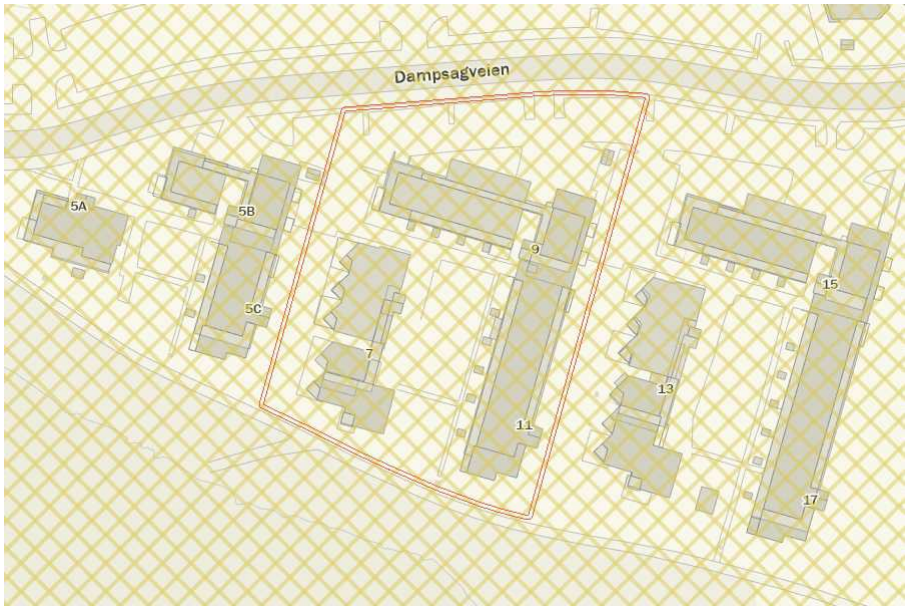
https://www.lillestrom.kommune.no/globalassets/pdf/kultur-miljo-og-samfunn/kommuneplan/3.1-bestemmelser-med-retningslinjer-revidert-24.01.2024.pdf

...

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	-	B	-	Bil-maks 1,0 Sykkel-min. 2,0
-	Bil-maks 1,0	Bil-maks 1,0 Sykkel-min. 2,0	Bil-maks 0,0 Sykkel-min 0,25	-	A	-	Bil-maks 0,5 Sykkel-min. 2,0

Plan: Prioriterte vekstområder i Lillestrøm kommune - lokale data

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



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	28.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	28.11.2025



Beskrivelse

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

...

KATEGORI
indre

Samfunnssikkerhet: Aktsomhetskart for kvikkleireskred

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	10.11.2025
Antall treff	1	Nedlastet	17.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.11.2025



Beskrivelse

Aktsomhetskart for kvikkleireskred er utviklet av NVE, og tar hensyn til både løsmassene og terrenget. Det kan brukes for å følge steg 2 og 3 i «Prosedyre for utredning av områdeskredfare» i NVE veileder 1/2019 «Sikkerhet mot kvikkleireskred» kapittel 3.2.

Tidligere var det kartet «Aktsomhet marin leire» som ble benyttet for å sjekke steg 2 i prosedyren (Avgrens områder med mulig marin leire). «Aktsomhet marin leire» baserte seg på NGUs kart Mulighet for marin leire, og viste mulighet for sammenhengende forekomster av marin leire basert på løsmassekartene (kvartær-geologisk kartlegging). Det forelå ikke noe verktøy for steg 3 i prosedyren (Avgrens områder med terreng som kan være utsatt for områdeskred /kvikkleireskred).

Aktsomhetskartet bruker «Aktsomhet marin leire» som utgangspunkt og tar i tillegg hensyn til terreng-kriteriene som er gitt i NVE veileder 1/2019. Flate områder langt unna skråninger, er dermed fjernet fra aktsomhetskartet, i tillegg til områder uten sammenhengende marin leire. Områder kartlagt som «grunnlendt» og «fjell i dagen» i Nibio AR5 Grunnforhold er tatt vekk fra kartet.

Dersom planlagte tiltak ligger innenfor aktsomhetsområde for kvikkleireskred, må man gå videre i prosedyren i NVE veileder 1/2019.
Metodikken aktsomhetskartet bygger på identifiserer mulige løsneområder for kvikkleireskred. NVE vurderte at aktsomhetskartet også markerer i tilstrekkelig grad hvor det kan være fare for skade fra utløp fra et kvikkleire-skred. Det er dermed ikke nødvendig å vurdere fare for utløp utenfor aktsomhetskartet.
Unntaket er der det ligger utløp fra registrerte faresoner utenom aktsomhetsområdet, dette må i så fall følge prosedyren i NVE veileder 1/2019 videre fra steg 4.

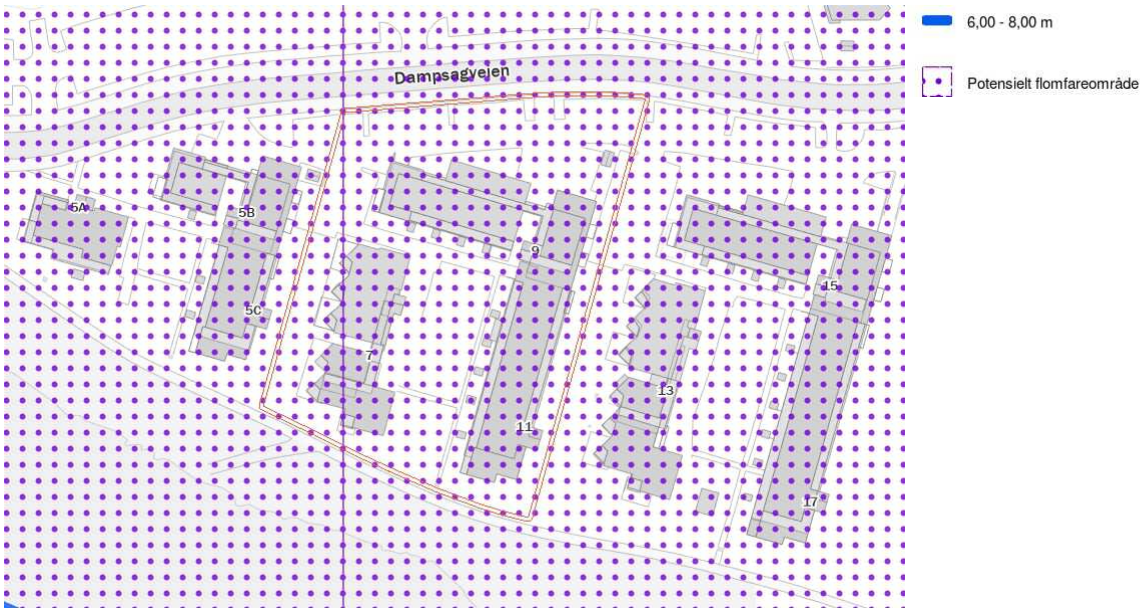
...

Flater

SKREDTYPE	OPPDATERINGSDATO	OPPHAV
141	09/09/2025	NVE

Samfunnssikkerhet: Flom aktsomhetsområder

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	30.06.2025
Antall treff	2	Nedlastet	07.07.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.11.2025



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	Antall
Nokså god	002	06/29/2020	06/22/2020	2

Samfunnssikkerhet: Flomsoner

Kilde	Norges vassdrags- og energidirektorat	Oppdatert	03.12.2025
Antall treff	4	Nedlastet	24.11.2025
Dokumentasjon (GeoNorge)	Klikk her	Sist sjekket	24.11.2025



Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. I områder der klimaendringene gir en forventet økning i vannføringen på mer enn 20 %, utarbeides det flomsone for 200-årsflommen i år 2100.

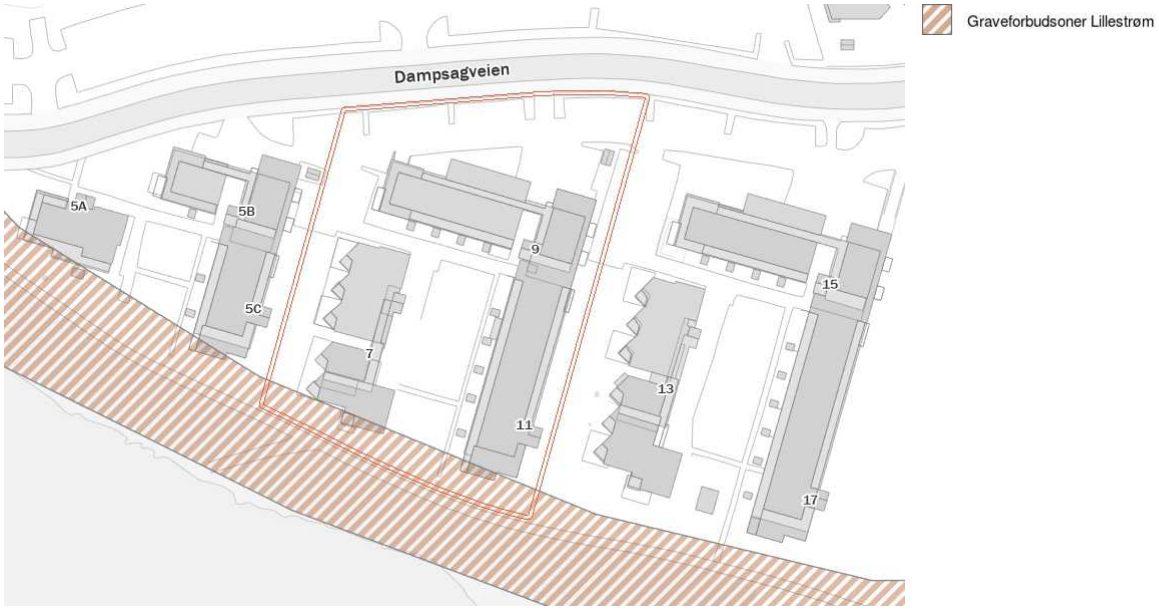
...

Flater

INTERVALL	LAVPUNKT	Antall
1000	0	4

Samfunnssikkerhet: Graveforbudssoner i Lillestrøm kommune - lokale data

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



Beskrivelse

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

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

...

HENSYNSONENAVN	INFORMASJON	DATAFANGSTDATO
Flomvoll L	Spesielle hensyn ved tiltak som feks graving	-

Samlet rapport for matrikkelenhet

For matrikkelenhet:

Kommune:	3205 - LILLESTRØM
Gårdsnummer:	81
Bruksnummer:	2482

Utskriftsdato/klokkeslett:	04.12.2025 kl. 16:22
Produsert av:	3030 Lillestrøm Innsyn01-

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	31.05.2000
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Grunnforurensing

Opplysninger om forurenset grunn er hentet fra registeret Grunnforurensning hos Miljødirektoratet. På https://grunnforurensning.miljodirektoratet.no finnes mer detaljerte opplysninger om de registrerte forurensningene.

På denne eiendommen er det forurenset grunn eller mistanke om forurenset grunn og det er forbudt å foreta seg noe som kan medføre fare for forurensning, jf. forurensningsloven § 7. Bygge- og gravearbeider på den delen av eiendommen hvor det er forurenset grunn, kan ikke finne sted uten at reglene i forurensningsforskriften kapittel 2 er fulgt. Ved planlagt bygge- og gravearbeid er normalt kommunen myndighet etter forurensningsforskriften kapittel 2. Ved opprydningsarbeider er Miljødirektoratet eller Fylkesmannen myndighet, og behandler saken direkte etter forurensningsloven § 7 og § 11.

Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet
683	Telegrafverkets Impregneringsverk	Liten/Ingen kjent påvirkning, med dagens areal/resipientbruk	Fylkesmann

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 81 / 2482	6 713,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		981402898	LILLESTRØM BRYGGE BORETTSLAG		Postboks 323 2001 LILLESTRØM	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		981402898	LILLESTRØM BRYGGE BORETTSLAG		Postboks 323 2001 LILLESTRØM	

Oversikt over teiger (EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6647780	614082		6 713,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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 - 81/2482 Omnummerert fra: 3030 - 81/2482			
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til: 3030 - 81/2482 Omnummerert fra: 0231 - 81/2482			
Kartforretning	12.12.2003			HLV	
Kartforretning	3-9284	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Mottaker	0231 - 81/2482	6 716	
Grensejustering	12.12.2003			HLV	
Grensejustering	3-9284	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0231 - 81/2499	-188	
		Mottaker	0231 - 81/2482	188	
Opprett ny grunneiendom ved fradeling	31.05.2000				
Kart- og delingsforretning		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0231 - 81/2467	-6 700	
		Mottaker	0231 - 81/2482	6 700	

Forretninger der matrikkelenheten er berørt

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Forretning over eksisterende matrikkelenhet	11.12.2008			0231anl	27.04.2009
Kartforretning	2004/3543 3-10262				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Avgiver	0231 - 81/886	-12 011,6
Mottaker	0231 - 81/2499	12 011,6
Berørt	0231 - Mnr vann mangler	0
Berørt	0231 - 81/2467	0
Berørt	0231 - 81/2478	0
Berørt	0231 - 81/2481	0
Berørt	0231 - 81/2482	0
Berørt	0231 - 281/11	0
Berørt	0231 - 103/10	0

Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Dampsagveien	16272	7			Grunnkrets	0305	Vigernes 5	Nei
						Stemmekrets:	3	Vigernes	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060301	Lillestrøm	
				6647781	614069	Postnr.område:	2004	LILLESTRØM	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Dampsagveien	16272	9			Grunnkrets	0305	Vigernes 5	Nei
						Stemmekrets:	3	Vigernes	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060301	Lillestrøm	
				6647794	614102	Postnr.område:	2004	LILLESTRØM	
						Tettsted:	801	Oslo	

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst.	Nord	Øst	Kretser			Atkomstpunkt
Vegadresse	Dampsagveien	16272	11			Grunnkrets	0305	Vigernes 5	Nei
						Stemmekrets:	3	Vigernes	
			EUREF89 UTM Sone 32			Kirkesokn:	02060301	Lillestrøm	
				6647750	614103	Postnr.område:	2004	LILLESTRØM	
						Tettsted:	801	Oslo	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	19 351 831	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	22	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	1 777	Ant. etasjer:	5	Rammetillatelse:	13.01.2000
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	1 003	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	29.08.2000
	Nord: 6647754 Øst: 614060	Bruksareal totalt:	2 780			Tatt i bruk:	26.09.2001
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bruttoareal annet:	0	Har heis:	Ja	Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Tatt i bruk						
Energikilder:	Annen energikilde						
Oppvarming:	Annen oppvarming						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H04	4	331	0	331	0	0	0
H03	6	489	0	489	0	0	0
H02	6	489	0	489	0	0	0
H01	6	468	0	468	0	0	0
U01	0	0	1003	1003	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16272 Dampsagveien 7	H0101	Bolig	77	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 7	H0102	Bolig	76	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 7	H0103	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 7	H0104	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 7	H0105	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 7	H0106	Bolig	96	5	Kjøkken	2	2	81/2482
16272 Dampsagveien 7	H0201	Bolig	77	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 7	H0202	Bolig	81	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 7	H0203	Bolig	77	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 7	H0204	Bolig	77	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 7	H0205	Bolig	77	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 7	H0206	Bolig	100	5	Kjøkken	2	2	81/2482
16272 Dampsagveien 7	H0301	Bolig	77	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 7	H0302	Bolig	81	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 7	H0303	Bolig	77	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 7	H0304	Bolig	77	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 7	H0305	Bolig	77	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 7	H0306	Bolig	100	5	Kjøkken	2	2	81/2482
16272 Dampsagveien 7	H0401	Bolig	77	3	Kjøkken	1	1	81/2482

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16272 Dampsagveien 7	H0402	Bolig	77	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 7	H0403	Bolig	77	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 7	H0404	Bolig	100	5	Kjøkken	2	2	81/2482

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		LILLESTRØM SYD BOLIGUTV.AS		

Bygningsnr: 19 351 866
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6647801 Øst: 614106
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer
Næringsgruppe: Varehandel, reparasjon av motorvogner
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Annen energikilde
Oppvarming: Annen oppvarming

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	69	Datoer	
Bruksareal bolig:	4 715	Ant. etasjer:	6	Rammetillatelse:	13.01.2000
Bruksareal annet:	1 861	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	29.08.2000
Bruksareal totalt:	6 576			Tatt i bruk:	21.09.2001
Bruttoareal bolig:	0	Avløp:		Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:		Har heis:	Ja	Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H05	5	365	0	365	0	0	0
H04	17	1078	0	1078	0	0	0
H03	18	1164	0	1164	0	0	0
H02	18	1164	0	1164	0	0	0
H01	11	944	0	944	0	0	0
U01	0	0	1861	1861	0	0	0

Bruksenheter

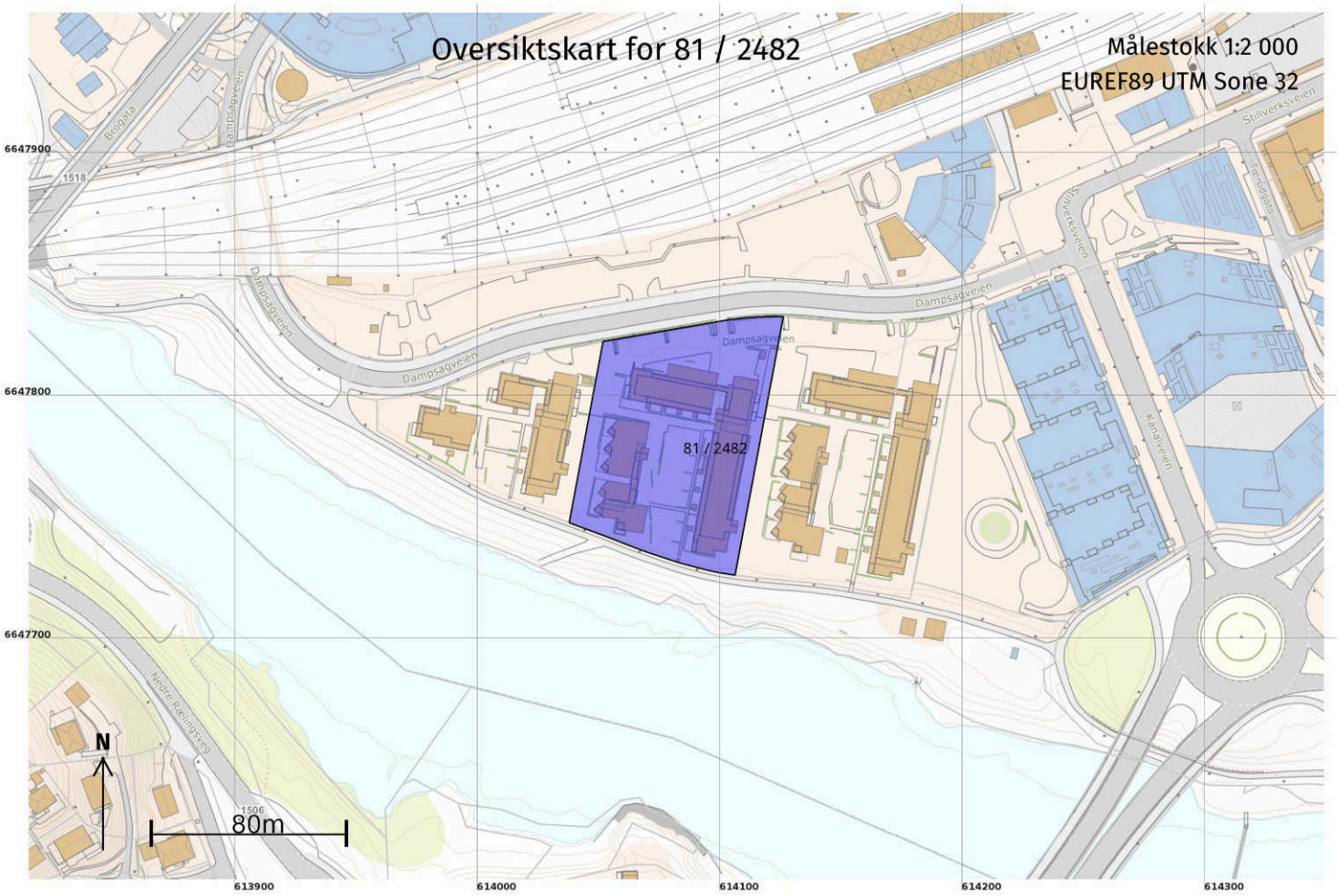
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16272 Dampsagveien 9	H0101	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0102	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0103	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0104	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0201	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0202	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0203	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0204	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0205	Bolig	96	5	Kjøkken	2	2	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0206	Bolig	30	1	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0207	Bolig	30	1	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0208	Bolig	30	1	Kjøkken	1	1	81/2482

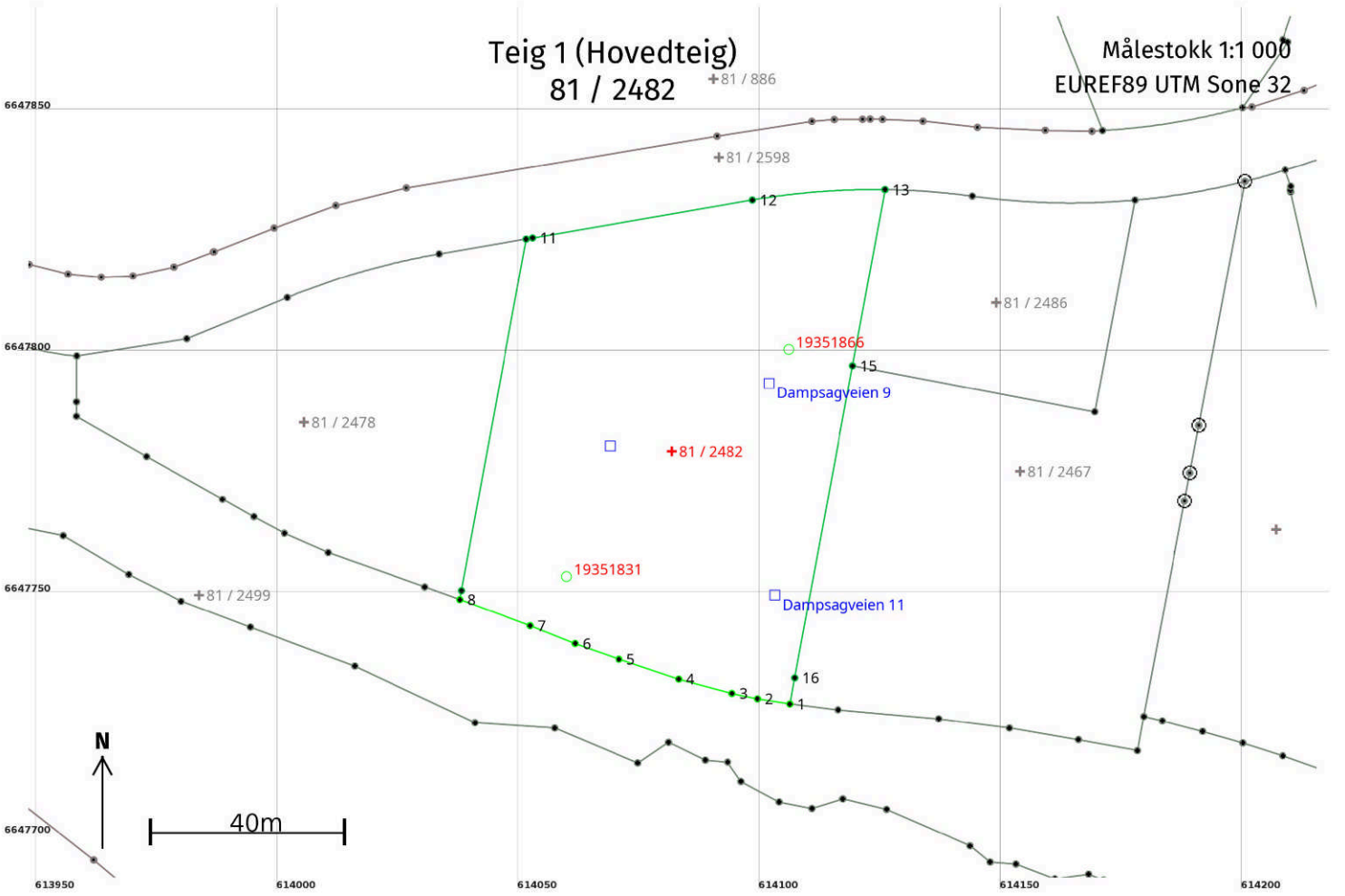
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16272 Dampsagveien 9	H0209	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0210	Bolig	71	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0211	Bolig	71	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0301	Bolig	96	5	Kjøkken	2	2	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0302	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0303	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0304	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0305	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0306	Bolig	30	1	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0307	Bolig	30	1	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0308	Bolig	30	1	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0309	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0310	Bolig	71	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0311	Bolig	71	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0401	Bolig	96	5	Kjøkken	2	2	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0402	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0403	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0404	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0405	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0406	Bolig	30	1	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0407	Bolig	30	1	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0408	Bolig	30	1	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0409	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0410	Bolig	71	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0411	Bolig	71	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0501	Bolig	104	4	Kjøkken	2	2	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0502	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0503	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0504	Bolig	54	2	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 9	H0505	Bolig	99	4	Kjøkken	2	2	81/2482
16272 Dampsagveien 11	H0101	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 11	H0102	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 11	H0103	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 11	H0104	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 11	H0105	Bolig	87	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 11	H0106	Bolig	86	4	Kjøkken	2	2	81/2482
16272 Dampsagveien 11	H0107	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 11	H0201	Bolig	104	5	Kjøkken	2	2	81/2482
16272 Dampsagveien 11	H0202	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 11	H0203	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 11	H0204	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 11	H0205	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	81/2482

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
16272 Dampsagveien 11	H0206	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 11	H0207	Bolig	87	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 11	H0301	Bolig	104	5	Kjøkken	2	2	81/2482
16272 Dampsagveien 11	H0302	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 11	H0303	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 11	H0304	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 11	H0305	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 11	H0306	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 11	H0307	Bolig	87	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 11	H0401	Bolig	103	5	Kjøkken	2	2	81/2482
16272 Dampsagveien 11	H0402	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 11	H0403	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 11	H0404	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 11	H0405	Bolig	73	3	Kjøkken	1	1	81/2482
16272 Dampsagveien 11	H0406	Bolig	87	3	Kjøkken	1	1	81/2482

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		LILLESTRØM SYD BOLIGUTV.AS		


Oversiktskart for 81 / 2482
Målestokk 1:2 000
EUREF89 UTM Sone 32
81 / 2482
Dampsagveien
Brogata
Stillverksveien
Kanalveien
Nedre Rådhusgaten
N
80m
6647900
6647800
6647700
613900
614000
614100
614200
614300


Teig 1 (Hovedteig)
81 / 2482
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
81 / 886
81 / 2598
81 / 2486
81 / 2478
81 / 2482
81 / 2467
81 / 2499
19351866
19351831
Dampsagveien 9
Dampsagveien 11
1
2
3
4
5
6
7
8
11
12
13
15
16
N
40m
6647850
6647800
6647750
6647700
613950
614000
614050
614100
614150
614200

Areal og koordinater

Areal: 6 713,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6647780 **Øst:** 614082

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6647727,67	614106,26		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			6,76				
2	6647728,72	614099,58		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			5,42				
3	6647729,84	614094,28		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			11,42				
4	6647732,80	614083,25		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			13,04				
5	6647736,91	614070,87		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			9,66				
6	6647740,14	614061,77		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			10,01				
7	6647743,84	614052,47		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			15,55				
8	6647749,26	614037,89		Umerket	10 Terrengmålt	10	
			1,88				
9	6647751,11	614038,23		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			73,95				
10	6647823,83	614051,66		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			1,35				
11	6647824,07	614052,99		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			46,18				
12	6647831,89	614098,50		Umerket	10 Terrengmålt	13	149,96
			27,55			13	
13	6647834,03	614125,93		Umerket	10 Terrengmålt	13	
			0,07				

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
14	6647834,03	614126,00	37,03	Umerket	10 Terrengmålt	13	
15	6647797,62	614119,25	65,68	Umerket	10 Terrengmålt	13	
16	6647733,04	614107,26	5,46	Umerket	10 Terrengmålt	13	

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR LILLESTRØM SYDOMRÅDE, GNR.81 BNR.886 M.FL., SKEDSMO KOMMUNE

§ 1

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

§ 2

Det regulerte område er avsatt til:

Byggeområder:

Bolig, felt B
Kontor, forretning, bolig, felt KF1
Kontor, forretning, bensinstasjon, felt KF 2
Kontor, forretning, hotell, felt KF 3
Kontor, forretning, felt KF 4, KF 5, KF 6
Kontor og industri, felt KI
Offentlig byggeområde (sykehus), felt O
Byggeområde for kommunaltekniske anlegg, felt KT 1, KT 2

Spesialområder:

Spesialområde/bevaring, kontor, forretning, felt S 1
Spesialområde/bevaring, offentlig bygning, felt S 2

Offentlig trafikkområder:

Trafikkområde, kjøreveg
Trafikkområde, parkering/parkeringshus, felt T1, T2
Trafikkområde fortau, gang/sykkelvei,
Annet vegareal
Torvplass, felt T3

Friområder:

Friområde, park, felt F 1, F 2
Friområde, Felt F 3

§ 3

Byggeområde boliger, felt B

Områdene skal nyttes til boligformål samt tilhørende anlegg, garasjer og uthus.
For felt B tillates boligbebyggelse i maks. 4 etasjer med garasjekjeller.
Parkering skal i størst mulig grad skje i garasjekjeller under terreng.
TU maks. 90%.

Byggeområde for kontor og industri, allmennyttig formål, felt KI
Feltet skal benyttes til kontor- og industribebyggelse eller bebyggelse for allmennyttig formål, med tilhørende service- og lagerbebyggelse.
TU maks. 90%.
Kvartalsatkomster kan tillates som vist med stiplete piler på plankartet. Eksakt plassering og standard fastlegges ved godkjennelse av bebyggelsesplan.

Byggeområde for offentlig bygning (sykehus), felt O
Eksisterende sykehus inngår i planen. Sykehuset kan på- og ombygges innenfor planens volumbegrensninger, maks 3 etasjer, og TU maks 90 %.

§ 4

Spesialområde/bevaring, kontor/ forretning, allmennyttig formål, felt SI og offentlig bygning felt S2
Skravert bebyggelse skal bevares. Bebyggelsen kan ombygges og moderniseres. Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer, skal det foreligge uttalelse fra antikvarisk myndighet.

Spesialområde for kommunaltekniske anlegg, felt KT 1, KT 2
Området er avsatt for etablering av pumpestasjon i tilknytning til flomsikringen. Anlegget skal integreres i tilstøtende byggeanlegg/park. Annen lokalisering enn den som er vist på kartet, kan tillates dersom utbygger, grunneier og Skedsmo kommune blir enig om dette.
Det må sikres kjøreadkomst via tilstøtende byggeområde/park til pumpastasjonen.

§ 5

Trafikkområder:
I felt T1 og T2 skal det anlegges parkeringanlegg for innfartsparkering til stasjonen. For felt T1 kan det anlegges parkeringshus med inntil 3 parkeringsplan.

Stasjonsområde/torgplass, felt T3
Felt T 3 skal omfatte torgplass- og adkomstsone for alle trafikanter til stasjonen, herunder sykkelparkering, kortidsparkering, av- og påstigning, buss og taxiholdeplass.
Det skal utarbeides egen plan for feltet som skal godkjennes av Skedsmo kommune. Planen skal redgjøre for arealbruk, trafikkmønster, beplantning, gatemøblering, belegg og materialbruk.

§ 6

Friområde, felt F 1, F 2 og F 3
For friområde F1, F2 og F3 skal det utarbeides egen landskapsplan/parkplan som skal godkjennes av Skedsmo kommune.

Generelt byggeområdene for kontor/forretning m.m. K F 1 - K F 6
I KF1 - KF5 begrenses totalt areal for forretning/detaljhandel til 10 000 m2 gulvflate.
Tyngdepunktet av forretningsdelen skal legges til de sentrale kvartalene KF 1, KF 3 og KF 4.
For KF6, fastlegges volum og plassering av forretningsenhetene ved nærmere vurdering, og senest innen godkjennelse av bebyggelsesplanen.
Større konsentrerte forretningsenheter i form av kjøpesenter/varehus, tillates ikke innenfor KF-områdene.

Byggeområde for kontor,forretning og bolig, felt KF1
Feltet skal benyttes til kontor- og forretningsbebyggelse med tilhørende anlegg og parkering.
Det tillates bebyggelse inntil 4 etasjer med TU maks 200 %. Boliger skal primært legges til de 2 øverste etasjene mot parkarealet F1 som vist på plankartet, men skal også i fb.m. utarbeidelse av bebyggelsesplan, i størst mulig grad innpasses i andre deler av feltet når det ligger til rette for det i forhold til andre funksjoner
På grunnlag av godkjent bebyggelsesplan kan det gis anledning til tilbaketrukket 5.etasje for bebyggelsen der forholdene ligger best til rette for det.

Byggeområde for forretning/bensinstasjon, felt KF 2
I byggeområdet kan oppføres bygninger for bensinstasjon med tilhørende serviceanlegg.

Bebyggelsen skal legges langs byggelinje mot Jernbanegata og gis en helhetlig utforming slik at anlegget blir mest mulig tilpasset den planlagte bystruktur.
For øvrig skal anlegget utformes i henhold til gjeldende retningslinjer utgitt av Norsk Form og Norsk Petroliumsinstitutt nov. 1995.
TU maks 50 %.

Byggeområde for kontor, forretning, bolig, hotell, felt KF 3
Felt KF 3 skal benyttes til kontor og forretningsbebyggelse, bolig, hotell, med tilhørende anlegg. Boliger skal, i fb.m. utarbeidelse av bebyggelseplan, i størst mulig grad innpasses i bebyggelsen når forholdene ligger til rette for det i forhold til andre funksjoner.
Feltet tillates bebygget med maks.4 etasjer. For bygningen som skal inneholde hotell tillates maks høyde 9 etasjer innenfor området vist på plankartet.

TU maks. 200%

Byggeområde for kontor, forretning, Felt KF 4
NSB's lokstall inngår i planen. Bebyggelsen kan om- og påbygges med hensyntagen til at lokstallens hovedform/hoveduttrykk skal opprettholdes. Lokstallen kan benyttes til publikumsrettet virksomhet (forretning, servering, kulturformål e.l.) og kontorer.

Byggeområde for kontor, forretning, felt KF 5
Feltet skal benyttes til kontor og forretningsbebyggelse med tilhørende anlegg. Feltet tillates bebygget med maks. 3 etasjer.
TU maks. 90%.

Byggeområde for kontor, forretning, allmennyttig formål, felt KF 6
Feltet skal benyttes til kontor og forretningsbebyggelse og bebyggelse for allmennyttige formål med tilhørende anlegg. Feltet tillates bebygget med maks. 4 etasjer.
TU maks. 120%.

F1 og F 2, friområde/park
For Tærudgårdene tillates adkomst og parkering innenfor parkarealet.
Nødvendige byggverk og anlegg for lek og rekrasjon, som ikke er til hinder for områdets bruk som friområde, kan oppføres i henhold til godkjent parkplan.

F 3 friområde
For friområde F 3 skal vegetasjonsbelte i strandsonen mot Nitelva i størst mulig grad bevares.

I F 3 skal anlegg for flomsikring som vist på plankartet inngå. Flomsikringen skal anlegges i kombinasjon med kjørbar gang- og sykkelvei og avgrense byggeområder/park.

§ 7

Fellesbestemmelser

Bebyggelsesplan
Godkjent bebyggelsesplan for byggeområdene B1, KF1, KF2, KF 3, KF5, KF 6 og KI kreves i henhold til plan- og bygningslovens § 28-2.
Illustrasonsplanen som følger reguleringsplanen, skal være retningsgivende for bebyggelsesplanen med hensyn på oppdeling av byggeområdene, kvartals- og gatestruktur, bil- og fotgjengeradkomst, g/s-forbindelse/hovedakse mellom fotgjengerovergang Jernbanegata/Nesgata og Stasjonstorget.

Bebyggelsesplan for det enkelte delfelt skal vise bebyggelsens form og dimensjoner, bil- og fotgjengeradkomst dimensjonering og opparbeidelse av felles og private uterom, forslag til materialbruk og formspråk.

Parkering:
Parkeringsdekning for byggeområdene skal være i henhold til vedtatte parkeringsnormer for Skedsmo kommune. Parkering skal i størst mulig grad skje i bebyggelsens underetasje i henhold til godkjent bebyggelsesplan.

Støy.
Miljøverndepartementets retningslinjer for veitrafikkstøy gitt i rundskriv T-8/79 skal følges. Disse skal også legges til grun for tiltak i fb.m. jernbanestøy.
Støyskjermingstiltak skal godkjennes av Skedsmo kommune, og skal være ferdigstilt før brukstillatelse gis.

Skedsmo kommune, Teknisk sektor, Planavdelingen
03. februar 1997
revidert : 11.02.97, 28.04.97
sist revidert i h.h.t. k.sak 97/47, 18.06.97

Vedtatt den 18 / 06 1997
Skedsmo kommunestyre, sak 47

Plansjef

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: 04.12.2025

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

Kommunenr	3205	Gårdsnr.	81	Bruksnr.	2482	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Dampsagveien 11								

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.

Utskriftsdato: 04.12.2025

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.**	2482	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Dampsagveien 7, 2004 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	455 019,38 kr
Feiing	20 131,20 kr
Renovasjon	247 654,00 kr
Vann	323 769,01 kr
Sum	**1 046 573,59 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**
Mat/restavfall 660 liter	25%	11 stk	23196.00	1/1	0 %	255 156,01 kr
Feie- og tilsynsgebyr	0%	36 stk	556.00	1/1	0 %	20 016,00 kr
Fast gebyr vann bolig (15% mva)	15%	91 stk	1178.52	1/1	0 %	107 245,32 kr
Fast gebyr avløp bolig (15% mva)	15%	91 stk	1447.16	1/1	0 %	131 691,56 kr
A-konto vanngebyr (15% mva)	15%	6159 m^3	36.42	1/1	0 %	224 313,86 kr
A-konto avløpsgebyr (15% mva)	15%	6159 m^3	52.53	1/1	0 %	323 544,59 kr
					Sum	**1 061 967,34 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.

FØLGESKRIV TIL BOLIGOPPLYSNINGER

Alle megleropplysninger og melding om utlysning av forkjøpsrett og salg, må sendes til oss på e-post: eierskifte@bori.no

BORI utlyser forkjøpsrett hver tirsdag. Bestilling av utlysing kan sendes frem til fredag kl 12:00 uken før boligen ønskes annonsert på vår forkjøpsrettportal.

Kontakt

BORIs eierskifteavdeling har telefontid hver dag fra kl. 09:00-14:00, for henvendelser som gjelder forkjøpsrett, eierskifter og bruksoverlating. Du kan også kontakte oss på eierskifte@bori.no.

Forbehold

Boligopplysningene inneholder opplysninger som er kjente for boligbyggelaget som forretningsfører. For ytterligere informasjon anbefaler vi boligselskapets hjemmeside, eventuelt at styreleder kontaktes.

Det tas forbehold om opplysninger og eventuelle vedtak som ikke er formidlet til forretningsfører eller registrert i våre systemer. Videre tas det forbehold om eventuelle arealopplysninger i boligsalgsrapportene. Arealopplysningene må anses som historiske verdier og kan ikke formidles videre i prospekter eller annet materiell.

Gebyrer 2025

Gebyrer i forbindelse med prøving av forkjøpsrett og eierskifter er basert på rettsgebyret (R) og følger av Borettslagsloven og Eierseksjons-loven. Gjeldende satser er:

Prøving av forkjøpsrett – forhåndsvarsling (5R + mva)	**kr 8 213**
Benyttelse for forkjøpsrett (5R + mva)	**kr 8 213**
Eierskiftegebyr (4R + mva)	**kr 6 570**
Eierskiftegebyr ved salg av kun garasje	**kr 750**
Innmelding/tegning av andel i BORI	**kr 650**
Innmelding/tegning av andel for personer under 20 år	**kr 475**
Meglerpakke 1 (inneholder alle dokumenter og boligopplysninger)	**kr 5 000**
Meglerpakke 2 (inneholder innkalling til generalforsamling/årsmøte og boligopplysninger	**kr 3 250**
Kun boligopplysninger	**kr 2 250**
Meglerbrev for garasjesameier på Colosseum Park og Tjuvholmen	**kr 1 875**

Eierskifte

Melding om ny eier sendes BORI på e-post til eierskifte@bori.no

Forkjøpsrett

BORIs medlemmer har forkjøpsrett til boliger i boligselskap tilknyttet BORI. Frittstående boligselskap kan ha intern forkjøpsrett; se selskapets vedtekter. BORI forestår utlysning på vegne av styret i borettslaget.

Boliger kan utlyses på fast pris eller ved forhåndsvarsling. Ved forhåndsvarsling vil forkjøpsrett kunne være avklart før salget.

Utlysing av forkjøpsrett skjer hver tirsdag på bori.no. Meldefrist for interessenter utløper 5 virkedager etter utlysing, dvs. påfølgende tirsdag kl 14:00. Meldeskjema og nærmere informasjon om forkjøpsrett finnes på bori.no.

Bestilling av utlysing gjøres på e-post eierskifte@bori.no. Bestilling kan sendes helt frem til fredag kl. 12:00 uken før boligen ønskes lyst ut på forkjøpsrett.

Godkjenning av eier

BORI formidler søknad om godkjennelse av ny andelseier til styret i borettslaget. Melding om ny eier sendes BORI på e-post: eierskifte@bori.no. Overtakelse av bolig kan ikke finne sted før forkjøpsrett er avklart, styregodkjennelse foreligger og kjøper(ne) har tegnet og betalt medlemskap i boligbyggelaget.

Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS

I boligopplysningene fremkommer hvorvidt borettslaget har tegnet seg for sikring.

For borettslag som er sikret i ordningen opplyses følgende:

Varighet av avtalen/oppsigelsesvilkår:

Borettslag som har tegnet seg for sikring kan si opp avtalen innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Etter borettslagslovens bestemmelser skal vedtak om oppsigelse av forsikringen gjøres av borettslagets generalforsamling.

Forsikringsselskapet kan til enhver tid si opp en avtale med forsikringstaker dersom forsikrede ikke oppfyller de krav som er lagt til grunn ved første gangs forsikring. For øvrig gjelder forsikringsavtalelovens regler.

Dampsagveien 7

Nabolaget Lillestrøm syd - vurdert av 89 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vigernes skole (1-7 kl.) 571 elever, 24 klasser	22 min 1.9 km
Volla skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	22 min 1.9 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 643 elever, 32 klasser	4 min 2.3 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 508 elever, 29 klasser	6 min 2.3 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 389 elever, 16 klasser	7 min 3.3 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	17 min 1.4 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	22 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 0.5 km
Lillestrøm bussterminal Totalt 10 ulike linjer	6 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 20.6 km
Oslo Gardermoen	29 min

BARNEHAGER

Lilleborg barnehage (0-5 år) 67 barn	12 min 1 km
Torva barnehage (1-5 år) 77 barn	12 min 1.1 km
Sølepytten barnehage (1-5 år) 15 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kanalveien	4 min
Kiwi Lillestrøm Stasjon	7 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	12 min
Apotek 1 Kanalveien	4 min
Lillestrøm Vinmonopol	14 min

SPORT

Solbakken, gymsal	4 min
Torva idrettsplass	13 min
SATS Lillestrøm	5 min
Fresh Fitness Lillestrøm	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

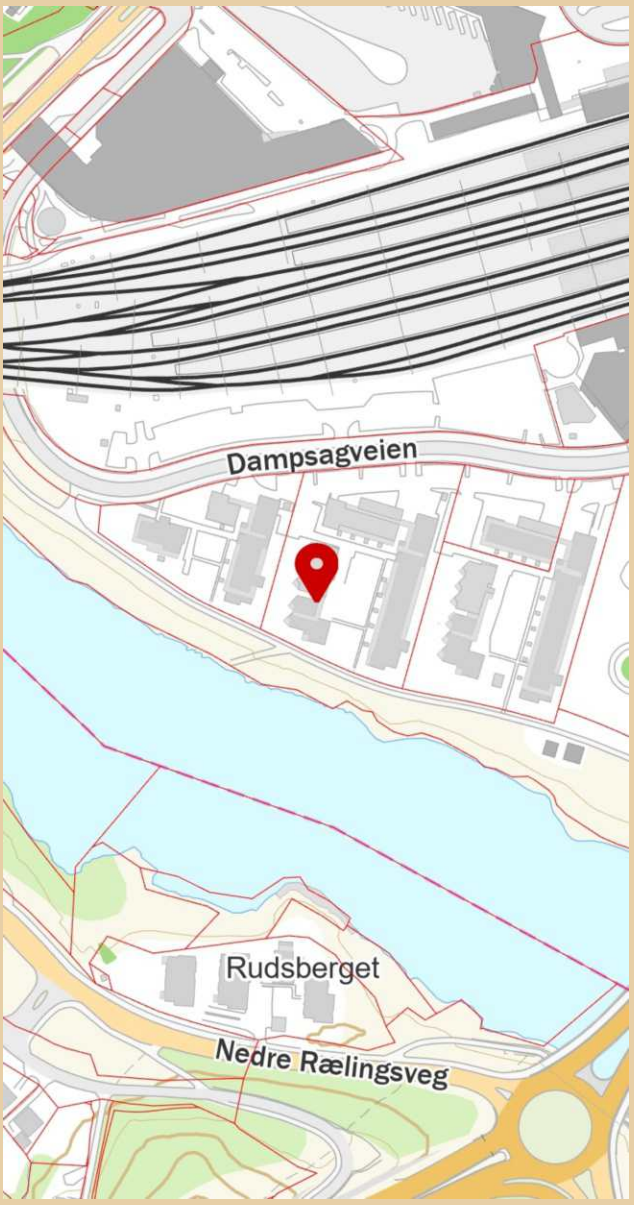
Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Dampsagveien 7

Nabolaget Lillestrøm syd - vurdert av 89 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vigernes skole (1-7 kl.) 571 elever, 24 klasser	22 min 1.9 km
Volla skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	22 min 1.9 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 643 elever, 32 klasser	4 min 2.3 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 508 elever, 29 klasser	6 min 2.3 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 389 elever, 16 klasser	7 min 3.3 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	17 min 1.4 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	22 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 0.5 km
Lillestrøm bussterminal Totalt 10 ulike linjer	6 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 20.6 km
Oslo Gardermoen	29 min

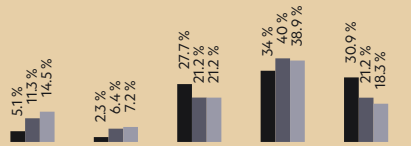
BARNEHAGER

Lilleborg barnehage (0-5 år) 67 barn	12 min 1 km
Torva barnehage (1-5 år) 77 barn	12 min 1.1 km
Sølepytten barnehage (1-5 år) 15 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kanalveien	4 min
Kiwi Lillestrøm Stasjon	7 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 82/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil

SPORT

Solbakken, gymsal	4 min
Torva idrettsplass	13 min
SATS Lillestrøm	5 min
Fresh Fitness Lillestrøm	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

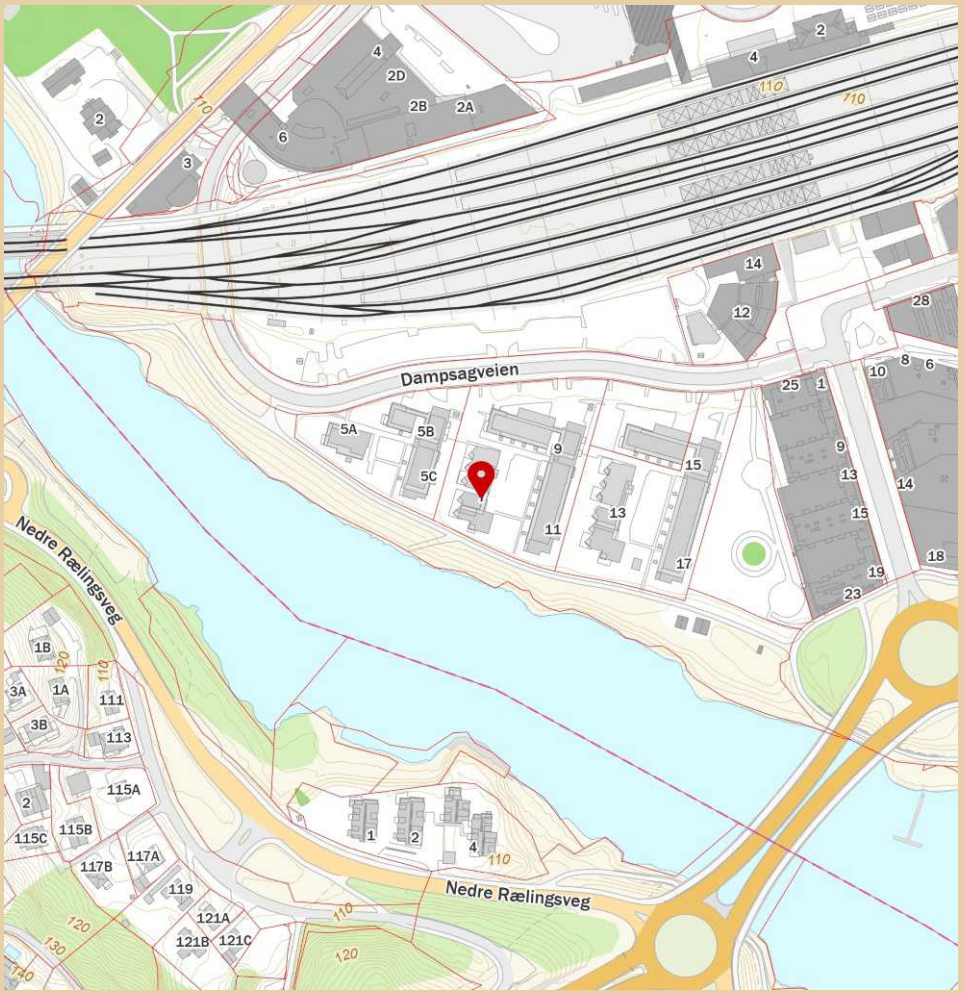
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Dampsagveien 7

Nabolaget Lillestrøm syd - vurdert av 89 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vigernes skole (1-7 kl.) 571 elever, 24 klasser	22 min 1.9 km
Volla skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	22 min 1.9 km
Sagdalen skole (1-7 kl.) 643 elever, 32 klasser	4 min 2.3 km
Sophie Radich skole (8-10 kl.) 508 elever, 29 klasser	6 min 2.3 km
Bråtejordet skole (8-10 kl.) 389 elever, 16 klasser	7 min 3.3 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	17 min 1.4 km
Strømmen videregående skole 515 elever, 45 klasser	22 min 1.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillestrøm stasjon Totalt 10 ulike linjer	6 min 0.5 km
Lillestrøm bussterminal Totalt 10 ulike linjer	6 min 0.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 20.6 km
Oslo Gardermoen	29 min

BARNEHAGER

Lilleborg barnehage (0-5 år) 67 barn	12 min 1 km
Torva barnehage (1-5 år) 77 barn	12 min 1.1 km
Sølepytten barnehage (1-5 år) 15 barn	14 min 1.2 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Kanalveien	4 min
Kiwi Lillestrøm Stasjon	7 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Lillestrøm Torv	12 min
Apotek 1 Kanalveien	4 min
Lillestrøm Vinmonopol	14 min

SPORT

Solbakken, gymsal	4 min
Torva idrettsplass	13 min
SATS Lillestrøm	5 min
Fresh Fitness Lillestrøm	9 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

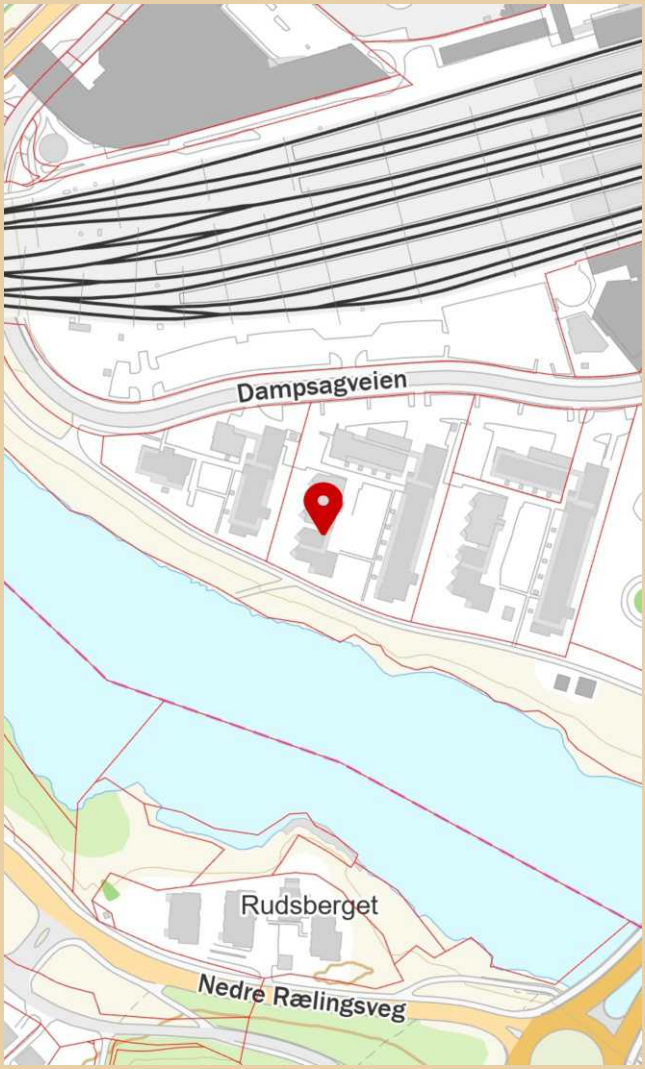
Vedlikehold veier
Godt velholdt 88/100

—

Vedlikehold hager
Godt velholdt 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog
- Egen bil



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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:
Dampsagveien 7, 2004 Lillestrøm
Gnr. 81, Bnr. 2482, andelsnr. 1301 i LILLESTRØM BRYGGE BORETTSLAG,
Lillestrøm kommune.

Oppdragsnummer:
24251015

Meglerforetak: PrivatMegleren Lillestrøm

Saksbehandler: Karianne Rytterager

Telefon / Mobil: 64 84 52 80 / 959 05 865

E-post: karianne.rytterager@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.
